BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER STADT MEININGEN - Neu-Ulmer-Str. / Steinweg

Nr. Baufeld / Bezeichnung	Baugebiet	Vollgeschosse (S=Staffelgeschoss)	Grundflächenzahl (GRZ)	min. Grundfläche* in m² (GF)	max. Traufhöhe (TR)	Bauweise (EH=Einzelhausbebauung)	Dachform	Dachneigung in Grad
1 Neu-Ulmer Str. 43	WA	Einzeldenkmal: Der Gebäude ist entsprechend Thüringer Denkmalschutzgesetz zu erhalten. Bauliche Veränderungen sind gesondert zu beantragen und nur im Rahmen dieses Gesetzes zulässig.						
2 Neu-Ulmer Str. 43 a	WA	III	0,4	200	7,5	EH	WD / MD	35 - 70
3 Steinweg 1	WA	II + S	0,4	200	7,5**	EH	FD	0
4 Steinweg 3	WA	II + S	0,4	200	7,5**	EH	FD	0
5 Steinweg 5	WA	II + S	0,4	200	7,5**	EH	FD	0
6 Steinweg 15	WA	III	0,4		9,0	EH	WD / SD	35 / 45
7 Spitalweg 1	WA	III	0,4		8,0	EH	WD / SD	35 / 45
8 Spitalweg 2	WA	III	0,4		8,0	EH	WD / MD	35 / 45
9 Bechsteinstraße 4	WA	III	0,4	200	7,5	EH	WD / SD	35 / 45
10 Bechsteinstraße 4 a	WA	II + S	0,4	200	7,5**	EH	FD	0
11 Bechsteinstraße 6	WA	II	0,4		6,5	EH	SD	40 - 45
12 Bechsteinstraße 8	WA	II	0,4		6,5	EH	SD	40 - 45
13 Bechsteinstraße 10	WA	II	0,4		6,5	EH	SD	40 - 45
14 Bechsteinstraße 12	WA	II	0,4		6,5	EH	SD	40 - 45

* Grundfläche der durch Baugrenzen und Baulinien umfassten baulichen (Haupt)anlagen

** OK Dach-bzw. Terrassenfläche unter Staffelgeschosses

PLANTEIL M. 1:500

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. **Geltungsbereich (§ 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB)**
   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 4 BauNVO)**
   WA – Allgemeines Wohngebiet

3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 16 u. 20 BauNVO)**
   GRZ – Grundflächenzahl
   min. GR – minimale Grundfläche der durch Baulinien und Baugrenzen umfassten baulichen (Haupt)anlagen
   II + S – zwingende Zahl der Vollgeschosse; S = Staffelgeschoss
   max.TH – maximale Traufhöhe der Gebäude; bei Staffelgeschoss: bis Oberkante der darunterliegenden Dach- oder Terrassenfläche
   FD/ WD/ MD/ SD – Flachdach / Walmdach / Mansarddach / Satteldach

4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO)**
   Baulinie
   Baugrenze

5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
   V – gemischt genutze Verkehrsfläche, öffentlich
   S – öffentlich Straße
   Gehweg
   Straßenbegrenzungslinie
   Einfahrt

6. **Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
   öffentliche Grünfläche
   SG – Straßenbegleitgrün (öffentlich)
   VG – Vorgarten (privat)
   private Grünfläche, nicht überbaubare Grundstücksfläche

7. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
   Pflanzgebot zur allgemeinen Begrünung von Baugrundstücken
   Pflanzgebot zum Anlegen flächiger Zierpflanzungen (Vorgärten)
   Baum (Bestand/Erhaltung) – Baum (Planung)
   Schnitthecke (Bestand/ Erhaltung) – Baum (Bestand, Rodung)
   Schnitthecke, privat (Planung)
   M 1-15 – Maßnahme mit Festsetzung lt. Grünordnungsplan

8. **Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
   Ga /St/ Na – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / §§ 12 u. 14 BauNVO)

9. **Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22)**
   GGa / GSt / GNa – Umgrenzung für Flächen für Gemeinschafts-Garagen, Gemeinschafts-Stellplätze, Gemeinschafts-Nebenanlagen

10. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
    Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
    hier: Lärmschutzwand, Höhe 4 m, Masse: 40 kg/m²
    (ggf. Prüfzeugnis zur Wirkung der LSW erforderlich)

11. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
    mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Grundstückserschließung zu belastende Flächen

12. **Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
    Standort Restabfallbehälter

13. **Sonstige Planzeichen**
    Firstrichtung
    (11) Nummer des Baufeldes
    Flurstücksgrenzen, Katasterplan Stand 10.02.2016
    Vorschlag zur Parzellierung der Baugebiete
    Vorhandene Altbebauung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DURCH PLANZEICHEN

1. Regelungen für den Denkmalschutz (ThürDSchG), Stand 14.04.2004
   D – Einzeldenkmal
2. Festlegungen zum Hochwasserschutz (§ 81 ThürWG), Stand 18.08.2009
   Ü – Überschwemmungsgebiet Werra gemäß Rechtsverordnung vom 13.03.2009 (Hochwasserlinie HQ 100, d.h. Wasserspiegelhöhe im Geltungsbereich B-Plan = 287,60 m ü NHN).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME TEXTLICHER ART (nach § 9 Abs. 6 BauGB)

1. **Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten in der Stadt Meiningen vom 31.03.1994 (Erhaltungssatzung) in der Fassung der 2. Änderung vom 19.09.2000**
   Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Erhaltungssatzung
2. **Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Meiningen" vom 31.10.1998**
   Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Sanierungsgebietes.
3. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)**
   Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht als Einzeldenkmal das Gebäude Neu-Ulmer-Straße 43 unter Schutz. Die Liste der Kulturdenkmale ist jedoch noch nicht abgeschlossen.
4. **Überschwemmungsgebiet Werra** gemäß Rechtsverordnung vom 13.03.2009

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Absatz 3 der BauNVO und entsprechend der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Kennzeichnung (Nutzungstabelle) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

(2) Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO werden alle nach § 4 Absatz 2 BauNVO zulässigen Nutzungen festgesetzt.

(3) Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO werden nach § 4 Absatz 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

(4) Räume für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 3 BauNVO

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Kennzeichnung (Nutzungstabelle) festgesetzt durch
- die Grundflächenzahl,
- die minimale Grundfläche der baulichen (Haupt)anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

3. Geschossigkeit, Vollgeschoss, Staffelgeschoss, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 20 BauNVO

(1) Die in der Nutzungstabelle angegebene Geschossigkeit wird als zwingend festgesetzt.

(2) Die Definition "Vollgeschoss" erfolgt gemäß § 92 Abs. 2 ThürBO.

(3) Staffelgeschosse sind nur bei Flachdächern möglich (Baufelder 3,4,5,9,10). Staffelgeschosse müssen gegenüber mindestens 2 Außenwänden des jeweils darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückspringen und eine Grundfläche von mind. der Hälfte des darunterliegenden Geschosses besitzen.

(4) Kellergeschosse und sonstige Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Hochwasserschutz zulässig. Geschosse, die weniger als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sind Keller- und keine Vollgeschosse.

4. Grundflächenzahl, Grundfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 19 BauNVO

(1) Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist die Grundfläche baulicher Anlagen (Haupt- u. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen / Carports, Zufahrten) geteilt durch die Grundstücksfläche. Die festgesetzte GRZ kann durch die Grundflächen von Garagen/ Carports / Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden. Es gilt eine maximale Obergrenze von 0,8.

(2) Die festgesetzte minimale Grundfläche bezieht sich nur auf die durch Baugrenzen oder Baulinien umfassten baulichen (Haupt)anlagen, nicht auf Garagen / Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten bzw. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

5. Höhe der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 18 BauNVO

(1) Als Höhenbegrenzung der Gebäude wird die maximal zulässige Traufhöhe über dem Gelände festgesetzt. Die Höhe wird zwischen dem höchsten natürlichen Geländeanschluss an der Fassade und der Schnittkante der Außenfläche der äußeren Gebäudewand mit der Dachfläche von geneigten Dächern (Sattel-, Walm-, Mansarddach) gemessen.

(2) Bei Staffelgeschossen bildet die Dach- bzw. Terrassenfläche unterhalb des obersten Geschosses diese Bezugskante.

(3) Geländeeinschnitte vor der Fassade (Kellerzugänge, Einfahrten) werden erst bei mehr als 3 m Länge des jeweiligen Fassadenabschnittes berücksichtigt.

(4) Erker und Zwerchhäuser werden erst in die Ermittlung der Traufhöhe einbezogen, wenn sie mehr als 50% der Fassadenlänge der betreffenden Gebäudeseite umfassen.

(5) Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird eine minimale Höhe für die OK Erdgeschossfussboden von 287,90 m über NHN festgesetzt.

6. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 22 Absatz 1 und 2 BauNVO wird eine offene Bauweise durch Einzelhäuser (EH) festgesetzt.

7. Stellplätze und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 Abs. 1 und 6 BauNVO

(1) Stellplätze sind auf den Baugebietsflächen zulässig, für die keine Festsetzungen zur Begrünung und zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten lt. Planzeichnung gelten.

(2) Die Nutzung von Erdgeschossen für Stellplätze und Garagen in den durch Baulinien und Baugrenzen umfassten Bereichen ist unzulässig.

(3) Garagen und Carports sind nur auf den gekennzeichneten Flächen entlang der Innenseite der Lärmschutzwand zulässig (Baufelder 3, 4, 5).

(4) Tiefgaragen auf überbaubaren Grundstücksflächen sind nur zulässig, wenn der Nachweis von entsprechenden Vorkehrungen zum Hochwasserschutz und der Einhaltung der diesbezüglichen wasserrechtlichen Bestimmungen erbracht wird.

8. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 14 BauNVO

(1) In den Baufeldern 3, 4, 5 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich auf den mit „Na" gekennzeichneten Flächen gestattet. In allen anderen Baufeldern sind Nebenanlagen zulässig, soweit grünplanerische Festsetzungen zum Erhalt oder zum Anlegen von Grünflächen / Pflanzung von Gehölzen unberührt bleiben.

(2) Auf nicht überbauten Grundstücksflächen werden gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO Schwimmbäder über 20 m² Wasserfläche ausgeschlossen.

(3) Oberirdische, freistehende Anlagen zur Nutzung solarer Energie werden ausgeschlossen. Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen umfassten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

(1) Bäume

(1.1) Die zeichnerisch festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu pflanzen, ausgenommen M 10 (Mindeststammumfang 16-18 cm). Entsprechend der Nummerierung der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind folgende Arten zu verwenden:

- M 10 Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche)
- M 11 Tilia x intermedia 'Pallida' (Kaiserlinde)
- M 12 Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schmalkronige Mehlbeere) oder Fraxinus excelsior 'Altena' (Gewöhnliche Esche) oder Platanus x acerifolia (Platane)
- M 13 Acer platanoides 'Schwedleri' [Spitz-Ahorn (rotlaubig)] oder Fagus sylvatica f. purpurea (Blut-Buche)

(1.2) Entlang der Straße Steinweg wird für die zeichnerisch festgesetzten Baumreihen folgendes festgesetzt:
Pflanzung von 30 hochstämmigen Laubbäumen (Kaiserlinde - Tilia x intermedia 'Pallida') als Baumreihe einer Art. Die Laubbäume sind mit einem Pflanzabstand von mindestens 9,00 m untereinander zu pflanzen.

(1.3) Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten neu zu pflanzender Bäume kann in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise abgewichen werden.

(1.4) Pro 5 Stellplätze ist mindesten ein hochstämmiger Laubbaum (Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schmalkronige Mehlbeere) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Es wird eine flächige Unterpflanzung mit geeigneten bodendeckenden Gehölz- und Staudenarten festgesetzt.

(1.5) Der Erhalt und die Entwicklung der zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume (Maßnahme M 14) gilt als festgesetzt.

(2) Hecken

(2.1) Die festgesetzten neu zu pflanzenden Hecken (Maßnahme M 6) sind als geschnittene Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Dabei beträgt die Mindesthöhe 1,20 m und die Maximalhöhe 1,50 m.

(2.2) Die festgesetzte neu zu Pflanzenden Hecke (Maßnahme M 15) ist als geschnittene Hecken anzulegen. Dabei ist als Art Buche (Fagus sylvatica) zu verwenden; die Zielhöhe beträgt in Abhängigkeit der Lärmschutzwand mind. 3,00 m;

(2.3) Der Erhalt und die Entwicklung der zeichnerisch festgesetzten Bestandshecken (Maßnahme M 7) gilt als festgesetzt. Die Mindesthöhe der geschnittenen Hecken beträgt 1,20 m, die Maximalhöhe 1,50 m.

(3) Straßenbegleitgrün

(3.1) Auf den mit der Nr. M 1, M 3 und M 5 festgesetzten Flächen sind flächige Pflanzungen aus standortgerechten bodendeckenden Gehölz- und Staudenarten bis zu einer Höhe von 0,60 m einzuordnen. Die Flächen M 3 ist bis zu ihrer vollständigen Entwicklung durch geeignete Maßnahmen vor Zerstörung durch Betreten oder Befahren zu schützen.

(3.2) Auf den mit der Nr. M 2 und M 4 festgesetzten Flächen sind flächige Pflanzungen aus standortgerechten bodendeckenden Gehölz- und Staudenarten einzuordnen; punktuell sind Einzelgruppen mit standortgerechten Laubgroßsträuchern zu integrieren.

(4) Vorgärten

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen zum Anlegen flächiger Zierpflanzungen (Maßnahme M 9) sind intensiv gärtnerisch mit Stauden und standortgerechten Sträuchern, ohne Rasenflächen, anzulegen. Ausgenommen davon sind Bereiche für notwendige Zuwegungen.

(5) Private Grünflächen

(5.1) Die nichtüberbauten Grundstücksflächen (Pflanzgebot zur allgemein Begrünung von Baugrundstücken) sind dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu entwickeln (Maßnahme M 8). Ausgenommen hiervon sind Flächen für Zuwegungen. Der Anteil an Rasenflächen darf dabei 50 % nicht überschreiten; der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtgehölzpflanzung darf 10 % nicht überschreiten.

(5.2) Auf den Grundstücken ist je angefangene 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche je ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum mit StU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt vorhandener Bäume können diese angerechnet werden.

(5.3) Unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Lärmschutzwand sind dauerhaft zu begrünen (Hecke, Fassadenberankung).

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 6,0 m² von Versiegelung freizuhalten bzw. durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen.

(2) Oberflächenbefestigungen innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie offene oberirdische Stellplätze, die nicht unterbaut sind, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

11. Hinweis zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die externen Maßnahmen werden über das Ökokonto der Stadt Meiningen kompensiert; Abbuchung von Parzelle 2442.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die Erschließung der Baufelder 4 und 5 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einem privaten Grundstück zugunsten des Nachbargrundstücks festgelegt.

13. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Realisierung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach Punkt 5 der DIN 4109 in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmbereich auf der Grundlage der Angaben in der nachfolgenden Tabelle. Für die Fassaden der Gebäude der Baufelder 1 - 7 kann an der von der Straße abgewandten Fassade von einem um eine Stufe geringeren Lärmpegel ausgegangen werden.

Lärmpegelbereiche nach Tabelle 8 der DIN 4109

Baufenster	Beurteilungspegel Verkehrslärm EG	1.OG	2.OG/DG	maßgeblicher Außenlärmpegel nach Tab. 8 der DIN 4109 EG	1.OG	2.OG/DG	Lärmpegelbereich nach Tab. 8 der DIN 4109 EG	1.OG	2.OG/DG
1	73	73	72	77	76	75	VI	VI	V
2	73	73	72	76	76	76	VI	VI	VI
3	58	62	65	61	65	68	III	III	IV
4	56	60	63	59	63	66	II	III	IV
5	55	58	62	58	62	65	II	III	III
6	66	66	65	69	69	69	IV	IV	IV
7	61	61	61	65	65	65	III	III	III
8	61	61	61	65	65	65	III	III	III
9	58	59	60	62	63	64	III	III	III
10	58	59	59	62	62	63	III	III	III
11	58	59	59	63	63	63	III	III	III
12	54	56	57	58	59	60	II	II	II
13	55	56	57	58	59	60	II	II	II
14	56	56	56	60	60	60	II	II	II

Anlage 8 - LG 45/2013 - Ing.- Büro Frank & Apfel maßgebliche Außenlärmpegel und daraus resultierende Lärmpegelbereiche nach Tabelle 8 der DIN 4109

(2) Für die Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Baufelder 1, 2 und 6 sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

(3) Im Bereich der Baufelder 2 - 5 und 7 - 14 sind die für die Belüftung genutzten Fenster von zur Nachtzeit genutzten Wohnräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ab dem 1. OG mit einer schallgedämmtem Zwangslüftung auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Räume ohne Öffnung der Fenster gestattet.

(4) Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen) in den Baufeldern 1, 2 und 6 nur auf der von der Straße abgewandten Seite der Gebäude.

(5) Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen) in den Baufeldern 3, 4 und 5 in Höhe 1.OG und 2.OG/DG nur an der Ostfassade der Gebäude, oder Realisierung einer Einhausung (2 m hohe Verglasung) dieser Außenwohnbereiche.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gestaltung baulicher Anlagen nach § 88 (1) Nr. 1, 2, 4, 6 ThürBO

Ziel des Bebauungsplanes ist die gestalterische Eingliederung des Planbereiches an die östlich angrenzende Villenbebauung. Aus dieser Absicht resultieren spezielle Anforderungen an Fassaden und Dächer, die eigene Festsetzungen im Bebauungsplan rechtfertigen. Die Baugestaltungssatzung der Stadt Meiningen spiegelt sich in den Grundzügen der nachfolgenden Festsetzungen wider - wurde jedoch in Einzelaussagen konkretisiert.

(1) Dächer

(1.1) Dachformen und -neigungen

Zulässige Dachformen und Neigungen sind in der Nutzungstabelle für die einzelnen Baufelder festgesetzt. Sattel- oder Mansarddächer mit Krüppelwalm sind zulässig. Die jeweiligen Teilflächen eines Daches müssen eine annähernd gleiche Dachneigung haben.
Flachdächer sind ausschließlich in den Baufeldern 3, 4, 5 und 10 zulässig. In diesem Fall ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.
Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen Dachneigungen von 30° nicht übersteigen.

(1.2) Dachdeckungen

Zur Eindeckung von Mansard-, Sattel-, und Walmdächern sind nur rote, rot-braune, naturrote und in diesen Farben geflammte Tondachziegel zulässig. Engoben sind zulässig, Glasuren sind auszuschließen. Flachdächer sind als bekieste oder begrünte Dächer auszuführen. Ausgenommen sind Dachterrassen von Staffelgeschossen.

(1.3) Dachaufbauten

Es sind folgende Dachaufbauten zulässig:
- Einzel- oder Doppelgauben,
- Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser.

Die Eindeckung hat bezüglich Farbe und Material wie die Eindeckung des Hauptdaches zu erfolgen.
Die Außenwände der Dachaufbauten sind in Farbe und Material wie die Fassaden auszubilden.
Anlagen solarer Energienutzung auf geneigten Dächern sind zulässig.

(2) Fassaden

(2.1) Fassadenmaterialien

Bei Fassaden sind folgende Gestaltungselemente unzulässig:
- Verkleidungen aus Kunststoff und Blech
- Verkleidungen aus gewellten Materialien
- glitzernde, glänzende oder spiegelnde Oberflächen.

Anlagen und Flächen für solare Nutzung in Verbindung mit Fassaden dürfen das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

(2.2) Fassadengliederung

Fassaden sind in Sockel- und Hauptgeschossbereich zu gliedern.
In den Baufeldern sind von den angrenzenden Straßenräumen einsehbare Fassaden des Hauptbaukörpers mit plastisch wirkenden Elementen zu gliedern (wahlweise durch Balkone, Austritte, Loggien, Wintergärten, Erker, Fassadenversätzen...).
Fassadengliederungselemente, die mehr als 1,0 m hervortreten, dürfen 40% der Fassadenlänge des jeweiligen Fassadenabschnittes nicht überschreiten.

(3) Fenster

(3.1) Festsetzung für die Baufelder 2, 6 - 9 sowie 11-14

- an jeder Fassade muss die Wandfläche gegenüber der Fensterfläche überwiegen,
- Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden,
- Fenster sind ab einer lichten Rohbauöffnungsbreite von 0,85 m und ab einer lichten Rohbauöffnungshöhe von 1,25 m durch Kämpfer oder Sprossen zu teilen,
- innenliegende oder im Scheibenzwischenraum befindliche Sprossen sind unzulässig.

(3.2) Festsetzung für die Baufelder 3, 4, 5 und 10

- Fensterflächen über 2,0 m² sind zu gliedern.
- Die Außenwandfläche muss auf wenigstens zwei Fassadenseiten gegenüber der Fensterfläche überwiegen.

(4) Grundstückseinfriedungen

(4.1) Arten

Vom öffentlichen Raum einsehbare Einfriedungen müssen aus Metall-Stabzäunen oder Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Staketen bis 5 cm Kantenlänge) bestehen. Mauern, flächig wirkende Einfriedungen sowie Metallgitter- oder Maschendrahtzäune sind unzulässig.

(4.2) Einfriedungen in Verbindung mit Vorgärten und Hecken

Baugebietsflächen, welche die Festsetzung „Vorgärten" besitzen, sind zum öffentlichen Raum mit Einfriedungen aus Metall - Stabzäunen (vertikale Stabprofilen mit max. 15 mm Kantenmaß) zu versehen. Die Zäune sind auf einem Sockel (Naturstein oder Beton) anzuordnen. Bei Festsetzung einer „Schnittheckenbepflanzung" an der Grundstücksgrenze kann auf Zäune verzichtet werden.

(5) Werbeanlagen

(5.1) Standort und Anbringung

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeschriften sind horizontal am Gebäude anzubringen.
- Werbeanlagen sind unzulässig an Einfriedungen, an und in Fenstern, an Toren, Türen und Fensterläden.
- *Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie schmückende oder plastische Elemente der Fassade nicht überdecken.*

(5.2) Art und Größe

Zulässig sind:
- Schriftzüge aus Einzelbuchstaben, aufgesetzt oder aufgemalt, bis 30 cm Schrifthöhe
- flächige Werbeschilder oder Ausleger bis 1,0 m² Größe

(5.3) Farbe, Material und Beleuchtung

Unzulässig sind:
- grelle oder selbstleuchtende Materialien und Farben,
- Blink- und Kletterschriften,
- eigenständig leuchtende Werbeanlagen mit Ausnahme der Werbung für Apotheken.

Lage des Plangebietes

HINWEISE

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich nach § 30 (2) BauGB.
3. Das B-Plan-Gebiet würde aus dem Satzungsbereich der Gestaltungssatzung entnommen. Es gelten die unter B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffenen Bestimmungen.
4. Gebäude, Nebenanlagen und Grünflächen, die bis zum Zeitpunkt der Genehmigung des B-Planes im Bestand waren, genießen Bestandsschutz. Für verändernde Maßnahmen gelten die Festsetzungen des B-Planes.
5. Die Schallimmissionsprognose LG 114/10-B vom September 2014 ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung zum B-Plan. Sie beinhaltet schalltechnische Berechnungen zu dem zu erwartenden Verkehrslärm für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19.
6. Derzeit sind kleine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist das Umweltamt des Landkreises Schmalkalden - Meinigen (Obertshäuser Platz 1, 98617 Meinigen, Telefon 03693-485702) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
7. Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit bislang unbekannten Bodendenkmälern / -funden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach §16 ThDschG der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt f. Denkmalpflege und Archäologie Außenstelle Römhild. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen. Diese Hinweise und Forderungen sind in den Bauunterlagen zu verankern.
8. Für Einzelvorhaben im B-Planbereich ist § 78 Abs. 3 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) anzuwenden. Daraus resultierend benötigen alle baulichen Vorhaben, die sich im Überschwemmungsgebiet der Werra befinden einer Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz.
9. Baumaßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken (z.B. Unterkellerung), sind vor ihrem Beginn bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Schmalkalden - Meiningen anzuzeigen.
10. Bei Heizungen mit wassergefährdenden Stoffen besteht eine Genehmigungspflicht gemäß Wasserhaushaltsgesetz (§§ 62-63) und ThürWG (§ 54).

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S.1722)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I,1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, Nr.29, S. 1551)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (ThürGVBl. 2014, 49, S. 349)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
6. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt Thüringen, Seite 648)
7. Wasserhaushaltgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S.2258)
9. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006, zuletzt geändert durch § 26a des Gesetzes vom 15.07.2014 (GVBl. S. 113)
10. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung vom 28.01.2003 (GVBl. 2003, 41), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 63, 80, 85, 114, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.12.2016 (GVBl. S.558)
11. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, letzte berücksichtigte Änderung: § 5, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Planungsgrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster ~~und den Gebäudebestand~~ nach dem Stand vom 18.04.2017 übereinstimmen.

Schmalkalden, den 18.04.2017

i.A. [Unterschrift]
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Schmalkalden

[Siegel: Thüringen Landesamt für Vermessung und Geoinformation]

Unterschrift

2. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.10.2007 (Beschluss-Nr.: 269/37/2007) die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.11.2007 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Meiningen veröffentlicht.

Meiningen, den 10.05.2017
[Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

Siegel

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden u. Träger öffentlicher Belange Billigung-/Offenlegungsbeschluss

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2009 wurde im Stadtrat der Stadt Meiningen am 07.04.2009 (Beschluss-Nr.: 508/53/2009) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die Bekanntgabe der Billigung des Entwurfes mit frühzeitiger Beteiligung erfolgte am 01.05.2009 und die Bekanntmachung über den Auslegungszeitraum der frühzeitigen Beteiligung erfolgte ortsüblich am 11.07.2009 im Amtsblatt der Stadt Meiningen.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.07. 2009 - 24.08.2009 beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den Schreiben vom 22.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.08.2009 aufgefordert.

Meiningen, den 10.05.2017
[Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

Siegel

4. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 02.02.2010 (Beschluss-Nr.: 64/07/2010) die Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange abgewogen (§ 3 Abs. 1; § 1 Abs. 6 BauGB) und für die Einarbeitung im Bebauungsplan bestimmt. Es soll anschließend eine erneute Auslegung erfolgen.

Die Bekanntmachung des Abwägungs- und Auslegungsbeschlusses erfolgte am 13.02.2010 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Meiningen.

Meiningen, den 10.05.2017
[Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

Siegel

5. Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden und Träger öffentlicher Belange Fassung vom 06.02.2010

Die Bekanntmachung zum Auslegungszeitraum des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2010 erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Meiningen am 16.12.2012.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2013 - 04.02.2013 beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 10.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.02.2013 aufgefordert.

Meiningen, den 10.05.2017
[Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

Siegel

6. Billigungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 07.07.2015 (Beschluss-Nr.: 078/12/2015) den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2015 gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Die Veröffentlichung des Beschlusses zur Billigung des Entwurfes mit der erneuten Auslegung erfolgte am 28.06.2015 und die des Auslegungszeitraumes erfolgte am 25.10.2015 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Meiningen.

Meiningen, den 10.05.2017
[Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

Siegel

7. Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden und Träger öffentlicher Belange Fassung vom Mai 2015

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.11. 2015 - 04.12.2015 beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 29.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.12.2015 aufgefordert.

Meiningen, den 10.05.2017
[Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

Siegel

8. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 06.12.2016 (Beschluss-Nr.: 179/26/2016) die Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis der Abwägung wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Meiningen, den 10.05.2017
[Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

Siegel

9. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 06.12.2016 (Beschluss-Nr.: 179/26/2016) nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 18.12.2016 im Amtsblatt der Stadt Meiningen.

Meiningen, den 10.05.2017
[Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

Siegel

10. Anzeige

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung bedarf gemäß § 10 Abs. 3 BauGB **keiner Genehmigung**.

Am 21.06.2017 erhielten wir nach Prüfung der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan durch die Untere Rechtsaufsicht des LRA Schmalkalden-Meiningen die Bestätigung, dass die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgen kann.

Meiningen, den ~~05.06.2017~~ 05.07.2017
[Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

Siegel

11. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrats, sowie die Einhaltung des gesetzlichen vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet.

Meiningen, den 05.07.2017
[Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

Siegel

12. Rechtswirksame Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.08.2017 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Meiningen bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (Zimmer 18 im Marstallgebäude) während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Meiningen, den 28.08.2017
[Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

Siegel

GRÜNORDNUNGSPLAN:

Die Festlegungen des Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fachplanung: RoosGrünPLANUNG
Dipl.-Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Stadtplanerin DASL
Karl-Marx-Str. 7a 99441 Denstedt b. Weimar

Bebauungsplan Nr. 19

Neu-Ulmer Straße Steinweg

Stadt Meiningen Teil A - Planteil

Kartengrundlage: ALK, Stand 2008

Auftraggeber: Stadt Meiningen

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Teil A - Planteil
- Teil B - Begründung
- Teil C - Umweltbericht
- Teil D - Grünordnungsplan

Planungsstand:

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Träger öffentlicher Belange	Januar 2009
Entwurf zur 1. Offenlegung	06.02.2012
Entwurf zur 2. Offenlegung	04.05.2015
Satzungsplan	06.12.2016

SATZUNGSPLAN

Verfasser:
Consilium
Stadträume | Freiräume | Raumbotschaften
Dr. Ing. C. Seidel
Lämmerrainweg 08
99425 Weimar
Tel.: 03643 / 512710
Fax.: 03643 / 512711
AB-Seidel@t-online.de

Unterschrift: [Unterschrift]

AKT-Stempel: Architektenkammer Thüringen · Dr. Carmen Seidel · 0163-04-1-S · Freie Stadtplanerin