2. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 "Reusengasse / Schwabenberg"
- Stadt Meiningen

Baufeld 1	
II	GRZ 1,0
max. TH 7,5	
FD	
-	
g	

Baufeld 2	
III	GRZ 1,0
max. TH 10,50	
FD	
-	
g	

Baufeld 2a	
III	GRZ 1,0
max. TH 7,50	
K-SD	
-	
g	

Baufeld 3	
II	GRZ 1,0
max. TH 7,5	
FD	
-	
g	

Baufeld 4	
II	GRZ 1,0
max. TH 6,5	
SD	
30° - 45°	
g	

Baufeld 9	
I	GRZ 1,0
max. TH 4,0	
FD	
-	
g	

Baufeld 12	
II - III	GRZ 1,0
max. TH 10,0	
SD	
-	
g	

Baufeld 5	
III - IV	GRZ 1,0
max. TH 13,0	
SD / WD	
45° - 55°	
g	

Baufeld 6	
III	GRZ 1,0
max. TH 10,0	
SD	
45° - 55°	
g	

Baufeld 7	
II	GRZ 1,0
max. TH 6,50	
SD	
30° - 45°	
g	

Baufeld 8	
II - III	GRZ 1,0
max. TH 10,0	
SD	
30° - 45°	
g	

Baufeld 10	
II	GRZ 1,0
max. TH 6,5	
FD	
-	
g	

Baufeld 11	
II - III	GRZ 1,0
max. TH 10,0	
FD	
-	
g	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1) 1. BauGB / § 6 BauNVO

M — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB, § 16 und § 22 BauNVO

GRZ 1,0	Grundflächenzahl
II - III	mindeste und maximale Zahl der Vollgeschosse
II	zwingende Zahl der Vollgeschosse
max. TH 10,0	maximale Traufhöhe in m über Erschließungsstraße
FD/SD/ WD	Dachform hier: -Flachdach / Satteldach / Walmdach
K-SD	Dachform hier: -Krüppel- Satteldach (einseitig)
30° - 45°	Dachneigung
g	geschlossene Bauweise

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien gem. § 9 (1) 2. BauGB / § 23 BauNVO

Baugrenze

Baulinie

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche hier: -öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: -private Verkehrsfläche

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: - öffentlicher Parkplatz

Einfahrt Tiefgarage (TGa)

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

SG — öffentliche Grünflächen hier: -Stadtgrün

HG — private Grünflächen hier: -Hausgarten

HG/SG — halböffentliche Grünflächen hier: -Hausgarten und Stadtgrün

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TGa — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: -Natursteinmauer als Quartiersabschluss

TGa — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: - Tiefgarage als Gemeinschaftsgarage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: - Maß der baulichen Nutzung

1,80 — Vermaßung

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

14. Regelungen für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Bestandsangaben

Gebäudebestand (ALK)

Gebäudebestand (Nachtrag Luftbild)

15 — Hausnummer

282 — Flurstücksnummer

Flurstückgrenze

640.4 — Höhenangabe in m ü. NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, § 6 BauNVO

1. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Nicht zugelassen werden im Geltungsbereich nach § 6 (2) BauNVO
- Pkt. 6. Gartenbaubetriebe,
- Pkt. 7. Tankstellen

3. Baulinie / Baugrenze
3.1 Die Baulinien und Baugrenzen gelten für alle festgesetzten Vollgeschosse. Ausgenommen hiervon sind Durchfahrten und die Baufelder 2 und 3.
3.2 Die festgesetzte Baulinie des Baufeldes 3 gilt nur für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Die festgesetzte Baugrenze des Baufeldes 2 gilt nur für das 2. Obergeschoss.
3.3 Das 2. Obergeschoss (Baufeld 2) in der "Wintergasse" (ehemals Wintergasse Haus Nr. 7) ist an das bestehende westliche Gebäude (Haus Nr. 5) direkt anzubauen.
3.4 Das 2. Obergeschoss (Baufeld 2 u. 2a) am "Schwabenberg" ist an die bestehenden nördlich (Töpfermarkt Haus Nr. 11) und südlich (Schwabenberg Haus Nr. 10) liegenden Gebäude direkt anzubauen.
3.5 Tiefgarage (TGa)
Im Untergeschoss (-1) bzw. unterhalb der Grünfläche HG ist eine Tiefgarage zulässig.

4. Definition - Traufhöhe
Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß von der bestehenden Erschließungsstraße bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Für alle Baufenster gilt als Bezugspunkt die vorhandene Höhe an der bestehenden Erschließungsstraße.

B) Baugestaltung nach § 83 (1) ThürBO

1. Baugestaltungsfestsetzungen für die Baufläche der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8 (Altbauten) und für die Baufläche der Baufeld-Nr. 1, 2, 2a, 3, 6, 7, 9, 10, 11 und 12 (Neubauten)
1.1 Baumaterialien und Fassaden
Bei Fassaden sind folgende Gestaltungselemente unzulässig:
- Verkleidungen aus Kunststoff oder Blech,
- Verkleidungen aus gewellten Materialien,
- glitzernde oder glänzende Putzoberflächen,
- vollständige Verkleidungen mit Holz.

1.2 Überdachungen
Für die Baufläche der Altbauten mit der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8 sind Überdachungen an Eingängen, Einfahrten sowie an Fenstern und Schaufenstern unzulässig.

1.3 Sockel - Festsetzungen gelten nur für Bauflächen mit der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8
- Gebäude der benannten Baufelder sind nur mit Sockel auszuführen.
- Die Sockelhöhe muss mindestens 0,30 m betragen.
- Am Sockel sind außer Putz Verkleidungen zulässig. Als Materialien für Verkleidungen müssen die Natursteinarten Kalkstein, Basalt, Granit oder Sandstein verwendet werden. Der Naturstein darf nicht poliert oder geschliffen sein.

1.4 Putz
Die Fassaden sind in Putz auszuführen. Zulässig ist nur glatter bis feinkörniger Putz. Rauh- und Zierputze jeder Art sind nicht zugelassen.
Für Neubauten außerhalb der Bauflächen mit der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8 sind Teilverkleidungen mit Holzwerkstoff / Holzfaserelementen zulässig.

1.5 Dachbelag
Als Dachbelag sind Ziegel- und Dachsteineindeckungen zulässig. Für Flachdächer werden Kiesdächer und begrünte Dächer zugelassen. Dachterrassenbeläge sind zulässig.
Für Neubauten außerhalb der Bauflächen mit der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8 sind für Dachaufbauten Verkleidungen mit Holzwerkstoff / Holzfaserelementen zulässig.

1.6 Ausstattungen im Bereich der Dächer und Fassaden
- Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umwelteneregie sind nur auf geneigten Dach- und Fassadenflächen zulässig, die vom öffentlichen Straßen- und Platzraum nicht einsehbar sind.
- An Fassaden mit sichtbarem Fachwerk sind die unter B) 1.1 genannten Anlagen nur im Dachbereich zulässig.

1.7 Fenster
Folgende Festsetzungen gelten nur für Bauflächen mit der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8 (Altbauten):
- Fenster in Fassaden zum öffentlichen Verkehrsraum und vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbarer Fenster sind aus Holz oder Holz-Aluminiumverbund zu fertigen.
- Fenster sind ab einer lichten Rohbauöffnungsbreite von 1,00 m symmetrisch zweiflügelig auszuführen.
- Glasbausteine in Fenstern sind unzulässig.
- Innenliegende Sprossen sind unzulässig.

Folgende Festsetzungen gelten für Neubauten außerhalb der Bauflächen mit der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8:
- Für Fenster sind generell stehende Formate vorzusehen. Bei mehrflügeligen Fenstern sind gleiche Flügelformate (symmetrisch) zu verwenden.
- Innenliegende Sprossen sind unzulässig.

1.8 Markisen und Rollläden
- Feststehende Markisen sind nicht zugelassen.
- Bewegliche Markisen sind zulässig.
- Markisen sind so einzubauen, dass sie im geschlossenen Zustand maximal 0,20 m über die Putzflucht hinausragen.
- Rollladenkästen und Jalousettenkästen sind so einzubauen, dass sie von außen nicht sichtbar sind. Sie dürfen die Fensterkonstruktion nicht verdecken.

Kästen und Rollläden dürfen nicht über die äußere Putzflucht hinausragen.

1.9 Tore, Türen, Freitreppen, Stufen
Für Bauflächen mit der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8 sind vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare Türen und Tore aus Holz zu fertigen.

1.10 Ausstattungen im Bereich öffentlicher Flächen und Fassaden
Antennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind nur in vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten und nicht einsehbaren Dach- oder Wandbereichen anzubringen.

1.11 Werbeanlagen und Warenautomaten
- Im Geltungsbereich der Satzung sind alle Werbeanlagen gemäß § 83 Abs. 2 Nr. 1 der ThürBO genehmigungspflichtig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie nicht von einer Gebäudefassade auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen.
- Werbeanlagen sind unzulässig an Einfriedungen, Stützmauern und Geländern aller Art, in und an Fenstern, an Türen, Toren und Fensterläden.
- Werbeschriften sind horizontal am Gebäude anzubringen. Werbeanlagen dürfen nur in der Zone zwischen dem Sockel und der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Unzulässig sind:
- Werbeanlagen über 2,00 m² Fläche,
- Blink- und Kletterschriften,
- Werbeanlagen in grellen Farben,
- eigenständig leuchtende Werbeanlagen, mit Ausnahme der Anlagen für Apotheken.

Schriftbänder und Tafeln sind so auszuführen, dass sie höchstens 2/3 der Fassadenbreite einnehmen; ihre Höhe muss weniger als 0,50 m betragen.
Ausleger sind nur zulässig, wenn sie höchstens 1,00 m breit und höchstens 1,00 m hoch sind.
Unzulässig ist das großflächige Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern.
Werden Werbeanlagen an Schaufenstern angebracht, ist das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedene Fenster unzulässig.
Warenautomaten sind nur in Hauseingängen, Einfahrten und Passagen zulässig.

1.12 Balkone / Loggien
Für Bauflächen mit der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8 sind Balkone und Loggien nur auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite (Hofbereich) zulässig. Dachterrassen bleiben davon unberührt.

1.13 Einfriedungen
Als Grundstücksabgrenzungen zur Straßenseite sind nur Mauern zulässig, die mindestens 2,00 m und höchstens 3,00 m hoch sind. Der Bezug für die Höhenfestsetzung ist das Straßenniveau.

2. Die folgenden Festsetzungen gelten für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / private Parkplätze und für die Stellplätze auf privaten Flurstücken
2.1 Offene Stellplätze
Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

HINWEISE

1. Ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan sind nicht erforderlich.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich nach § 30 (2) BauGB.
3. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
4. Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung HG / SG (Hausgärten / Stadtgrün) sind halböffentlich.
Dass heißt, diese Flächen können sowohl von den Eigentümern, als auch von der Öffentlichkeit genutzt werden.
5. Öffentliche Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen ohne Gehweg auszubilden.
6. Die Baufelder mit der Nummer 2 sind als zurückgesetzte Obergeschosse festgesetzt.
7. Die Festsetzungen gelten für alle Baufelder im Plangebiet. Abweichende Baugestaltungsfestsetzungen für Altbauten (Baufeld-Nr. 4, 5 und 8) werden gesondert benannt.
8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Stand 05.01.2010) wird durch den aktuellen Bebauungsplan (2. Änderung) vollständig ersetzt.

Lage des Plangebietes

Präambel

Satzung der Stadt Meiningen
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Reusengasse / Schwabenberg".
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) in der jeweils gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Reusengasse / Schwabenberg", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der jeweils gültigen Fassung.
2. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung.
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung.
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004 (ThürGVBl., S. 349), in der jeweils gültigen Fassung.
6. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der jeweils gültigen Fassung.
7. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung.
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung.
9. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung.
10. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. 01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung.
11. Regionalplan Südwestthüringen vom 01.12.2009 (Nr. 19/ 2011 Thüringer Staatsanzeiger)
12. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der jeweils gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, _____ mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 23.04.2016 übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Schmalkalden, den 28.04.2016 i.A.
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Schmalkalden

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 05.02.2013 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Beschluss-Nr: 345/41/2013
Der Beschluss wurde am 24.02.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
Meiningen, den 13.5.16 Giesler Bürgermeister Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom nicht erforderlich frühzeitig beteiligt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am nicht erforderlich und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.03.2014 bis 16.05.2014 und vom 23.04.2015 bis 15.05.2015 beteiligt.
Meiningen, den 13.5.16 Giesler Bürgermeister Siegel

BILLIGUNGS- / OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 10.01.2014 wurde am 04.03.2014 gebilligt (Beschl.-Nr.: 453/54/2014).
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.04.2014 bis 16.05.2014 und vom 04.05.2015 bis 15.05.2015 beteiligt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 30.03.2014 und am 26.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Meiningen, den 13.5.16 Giesler Bürgermeister Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 02.06.2015 (Beschluss-Nr.: 070/11/2015) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs.6 BauGB).
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Meiningen, den 13.5.16 Giesler Bürgermeister Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

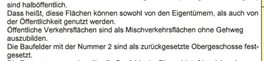
Der Stadtrat hat am 02.06.2015, nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 070/11/2015).
Der Satzungsbeschluss wurde am 28.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Meiningen, den 13.5.16 Giesler Bürgermeister Siegel

Zusatzleistungen

Kartengrundlage:
Katasterkarte
ALK

Auftraggeber:

Stadt Meiningen



ANZEIGE

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung bedarf gemäß § 10 Abs. 3 BauGB **keiner Genehmigung.**
Am 23.06.2016 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 07.03.2016 Giesler Bürgermeister Siegel

Erneute amtliche Veröffentlichung

Im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB
Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Meiningen vom 18.12.2016 trat der Bebauungsplan Nr. 22 „Reusengasse/Schwabenberg", 2. Änderung am 02.06.2015 mit der Beschluss-Nr. 070/11/2015 mit unverändertem Inhalt der Planungsunterlagen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rückwirkend zum Termin der ersten rechtskräftigen Veröffentlichung vom 31.07.2016 in Kraft.
Meiningen, den 20.01.2017 Giesler Bürgermeister Siegel

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Meiningen und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
Meiningen, den 02.08.2016 Giesler Bürgermeister Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Stadtrates über den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 31.08.16 im Amtsblatt der Stadt Meiningen ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Meiningen, den 02.08.2016 Giesler Bürgermeister Siegel

2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 22

"Reusengasse / Schwabenberg"

Stadt Meiningen

Planungsstand

SATZUNG

Entwurf zur Auslegung	Stand:	10.01.2014
Entwurf zur Auslegung	Stand:	09.03.2015
Satzungsplan	**Stand:**	**02.06.2015**

Verfasser :

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebäude-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
E-Mail: info@kehrer-horn.de
Datum Unterschrift: Dipl.-Ing. (FH) Arch. J.-U. Kehrer
Stadtplanung
AKT-Stempel

Planteil | **Planzeichen / Textteil** | **Verfahrensvermerke**