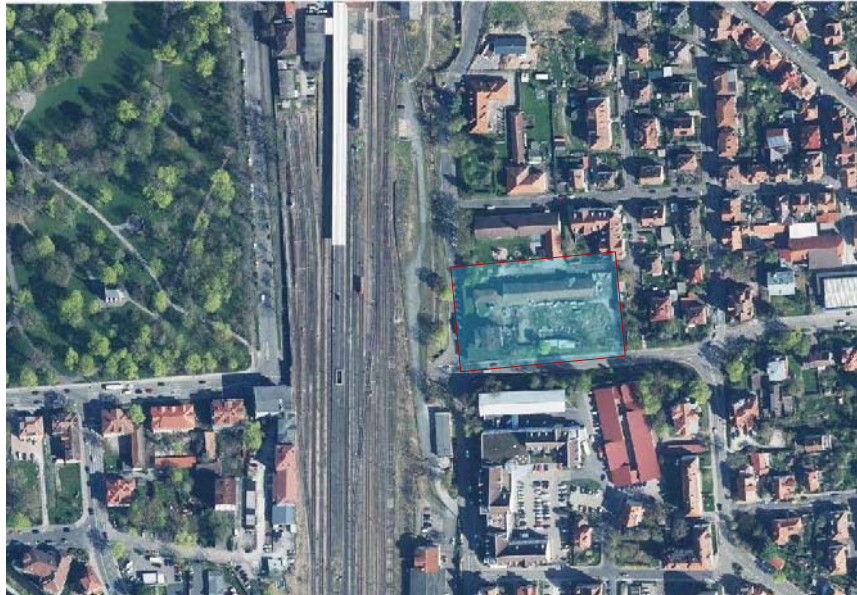


**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
B-PLAN NR. 37
„WOHNGEBIET NEUNKIRCHENER STRASSE“
IN MEININGEN**



Auftraggeber: BB GbR, Berkeser Straße 18, 98617 Meiningen

Planverfasser: Freier Architekt, Dipl.-Ing. Karsten Merkel
Bechsteinstraße 3, 98617 Meiningen
Fon 03693-44900
www.architekt-merkel.de,
kontakt@architekt-merkel.de

Stand: 21.06.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNGEN	3
1.1 Planungserfordernis	3
1.2 Geltungsbereich	4
1.3 Verfahren und Verfahrensablauf	5
1.4 Übergeordnete und tangierende Planungen und Satzungen	5
1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan	
1.4.2 Flächennutzungsplan	
1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030	
1.4.4 Rahmenplan zur Stadtsanierung	
1.4.5 Stadtlandschaftsplan	
1.5 Rahmenbedingungen	6
1.5.1 Geografische Lage und Topografie	
1.5.2 Umweltverhältnisse / Naturräumliche Verhältnisse	
1.5.3 Schutzgebiete	
1.5.4 Baubestand und Stadtbild	
1.5.5 Eigentumsverhältnisse / Nutzungen	
1.5.6 Erschließung	
1.5.7 Städtebauliche Missstände	
1.5.8 Altlastensituation	
1.6 Allgemeine Planungsziele und -zwecke	10
1.7 Nutzungskonzept	10
1.8 Gestaltungskonzept Gebäude	11
2. BEGRÜNDUNG BAUPLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN	11
2.1 Art der baulichen Nutzung	11
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet	
2.1.2 Zulässig und nicht zulässig	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	12
2.2.1 Grundfläche	
2.2.2 Höhe baulicher Anlagen – Vollgeschoss	
2.2.3 Höhe baulicher Anlagen – Traufhöhe	
2.2.4 Höhe Baulicher Anlagen – Firsthöhe	
2.2.5 Geschossfläche	
2.2.6 Dachformen	
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	13
2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen	14
2.5 Nebenanlagen	14
2.7 Erschließung	14
2.7.1 Verkehr	
2.7.2 Ver- und Entsorgung	
2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
2.10 Gestalterische Festsetzungen	15
2.11 Bodenordnung nach § 45 BauGB	15
2.12 Flächenbilanz	16

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNGEN

1.1 PLANUNGSERFORDERNIS

Meiningen war eine der bedeutensten und einflussreichsten Städte im heutigen Raum Südthüringen. Das gewachsene kompakte Stadtbild von Meiningen ist bis heute noch geschlossen erlebbar. Die historische Bebauungsstruktur ist weitgehend erhalten geblieben und prägt das heutige Bild und die Identität der Stadt maßgeblich. Dies gilt auch für die Stadtzentrumrandbereiche. Zu den wichtigsten Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung als Kultur- und Wirtschaftsstandort zählen die Sanierung der Bausubstanz bestehender Gebäude sowie die Entwicklung attraktiver und zeitgemäßer innerstädtischer Wohnraumangebote.

Bei dem langjährig (seit ca.30 Jahren) brachliegende Gebiet des Bebauungsplangebietes handelt es sich um die ursprüngliche „Alte Hofgärtnerei“ mit Haupt-, Nebengebäuden und Freiflächen, das zuletzt als „PIKO-Gelände“ genutzt wurden. Diese zentrumsnahe Lage innerhalb der Stadtstruktur bietet eine relativ große Fläche zum innerstädtischen Wohnen in attraktiver Lage.

Das Erfordernis eines Bebauungsplanes begründet sich daher aus der Notwendigkeit für:

- den Schutz sowie den Erhalt der historischen Gebäude und deren Umfeld
- die Entwicklung attraktiver und zeitgemäßer innerstädtischer Wohnraumangebote,
- das zeitgemäße, maßstäbliche und sinnvolle Einfügen von Neubauten in die gewachsene Baustruktur, ohne das Stadtbild zu beeinträchtigen.
- die Schaffung von Planungssicherheit für erforderliche und beabsichtigte Investitionen

Für die zukünftige Bebauung sind verbindliche Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Aussagen zum ruhenden Verkehr und der baulichen Gestaltung notwendig.

Aus diesen Gründen wurde am 07.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 durch den Meininger Stadtrat mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

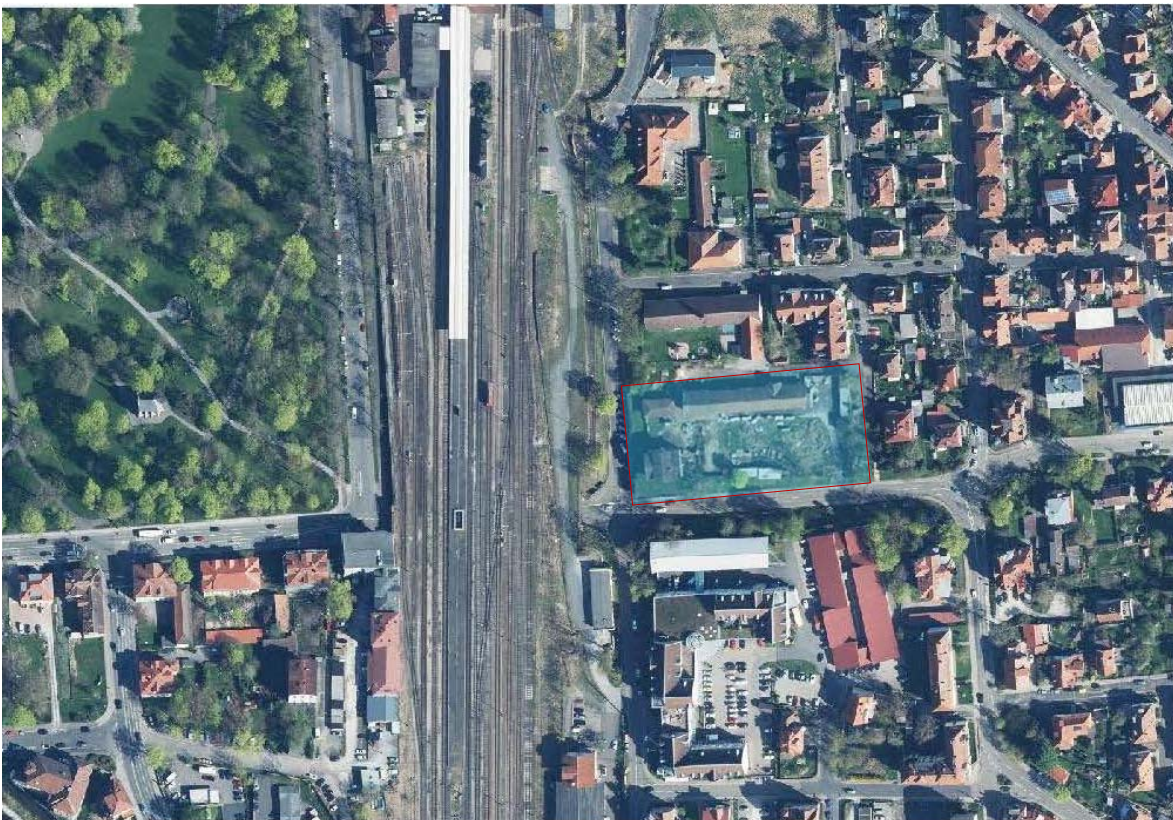
1. Für die Flurstücke 3854/62, 3854/70 und 3854/71 in Meiningen wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
2. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und das Maß der Baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 festgesetzt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Projektentwickler einen städtebaulichen Vertrag zur Regelung und Übernahme der Planungskosten zu schließen.
4. Im nächsten Änderungsverfahren zum Meininger Flächennutzungsplan wird die Fläche des Umgriffs des o.g. Bebauungsplanes in der Darstellung des Flächennutzungsplanes Meiningen von gemischter Baufläche (M) zu Wohnbaufläche (W) geändert.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung in diesem Gebiet zu schaffen und zu sichern.

1.2 GELTUNGSBEREICH



Luftbild: Stadt Meiningen mit Geltungsbereich (Quelle: Geoproxy Thüringen)



Luftbild: Nordöstlich der Altstadt Meiningen mit Geltungsbereich (Quelle: Geoproxy Thüringen)



Das Bebauungsplangebiet ist eine Brachfläche Nordöstlich der Meiningen Altstadt und der Bahnlinie. Es umfasst drei Flurstücke innerhalb der Straßenbegrenzungslinien von Am Kirchbrunnen, Rohrer Straße und Neunkirchener Straße: Flurstück 3854/62, 3854/70 und 3854/71. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 0,6063 ha.

1.3 VERFAHREN UND VERFAHRENSABLAUF

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Bedingungen für ein Bebauungsverfahren nach § 13a BauGB werden erfüllt. Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs. Die zulässige Grundfläche gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB von unter 20.000 qm ist gegeben.

Beim beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 (3) BauGB von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) BauGB § 10a (1) BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren. Der Bebauungsplan wird nach § 8 (2) BauGB auf der Basis eines bestätigten Flächennutzungsplanes entwickelt.

Beschluss und Bekanntmachung: Beschluss Nr.: 191/28/2017 Stadtrat Meiningen / B-Plan Nr. 37

1.4 ÜBERGEORDNETE UND TANGIERENDE PLANUNGEN UND SATZUNGEN

Folgende Planungen wurden in die Bearbeitung einbezogen:

- Regionaler Raumordnungsplan (1998),
- Flächennutzungsplan Meiningen, 1. Änderung (2016)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Fortschreibung 2030 (2015),
- Rahmenplanung zur Stadtsanierung (1998) und
- Stadtlandschaftsplan Meiningen.

1.4.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN

Einbezogen wird der Regionale Raumordnungsplan Südthüringen vom 03.11.1998, da er konkrete Ziele für Meiningen beinhaltet. Der aktuelle Regionalplan Südwestthüringen aus den Jahren 2011 und 2012 bezieht sich nicht direkt auf die Stadt Meiningen, sodass im Folgenden der Regionale Raumordnungsplan Südwestthüringen 1998 einbezogen wird, der für das Mittelzentrum Meiningen u.a. folgende konkrete Ziele formuliert:

- Die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel in der Innenstadt.
- Den Erhalt des geschlossenen Stadtbildes.
- Die Ausweisung ausreichend verfügbarer Wohnsiedlungsflächen für den Eigenbedarf sowie zur möglichen Ansiedlung von Wohnbevölkerung im Stadtgebiet.

Zur Stadtentwicklung ist ausgesagt: *„...die historisch gewachsenen Ortsbilder... (sind) bei der Ausweisung neuer Wohnstandorte..... zu beachten, um die Attraktivität und Einmaligkeit zahlreicher Südwestthüringer Siedlungen nicht zu gefährden“.*

Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur wird auf eine schwerpunktmäßige Konzentration auf Altstandorte und einen sparsamen Umgang mit Flächenreserven Wert gelegt. Die Ziele des Bebauungsplanes stehen damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung in Südthüringen.

1.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Nutzungskonzept wurde gemäß des Entwicklungsgebotes laut § 8 (2) BauGB aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen entwickelt.

1.4.3 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 empfiehlt für die nördliche Altstadt:

- die Revitalisierung brachgefallener Flächen durch zeitgemäße urbane Nutzungskonzepte,
- den Erhalt und die Sanierung historischer Stadtstrukturen,
- die Wahrung der historischen Block- und Bauungsstrukturen,
- eine Stärkung und Stabilisierung des innerstädtischen Wohnstandorts für Familien und Senioren,
- das Bereitstellen von ausreichend, zusätzlichen Stellplätzen, sofern Brachflächen wieder bebaut werden.

1.4.4 RAHMENPLAN ZUR STADTSANIERUNG

Der Rahmenplan zur Stadtsanierung formuliert für das Quartier folgende Planungsgrundsätze:

- Erhalt wichtiger Raumkanten,
- Maßstäbliche Integration von Neubauten und
- Behebung städtebaulicher Missstände.

1.4.5 STADTLANDSCHAFTSPLAN

Der Stadtlandschaftsplan formuliert als übergeordnetes Leitbild eine „*umweltverträgliche Stadtentwicklung unter Nutzung der stadtökologischen Standortqualitäten und Potenziale*“. Die untergeordneten Ziele beinhalten unter anderem die Förderung der Innenentwicklung und die Nutzung von Brachflächen.

1.5 RAHMENBEDINGUNGEN

1.5.1 GEOGRAFISCHE LAGE UND TOPOGRAFIE

Die Stadt Meiningen liegt im Tal der Werra zwischen den Ausläufern des Thüringer Waldes im Osten, dem Grabfeld im Süden und der Vorderrhön im Westen. Meiningen ist die größte Stadt im Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Das Stadtgebiet liegt im Dreiländereck von Thüringen, Bayern und Hessen auf einer Höhe zwischen 280 m und 470 m.

Mit der BAB A71 tangiert Meiningen im Süden eine großräumige überregionale Straßenverbindung. Die Stadt ist über die AS Meiningen Nord und AS Meiningen Süd direkt angebunden. Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Altstadt direkt am Schloss Elisabethenburg. Es befindet sich auf einer Höhe von circa 295 bis 300 m über dem Meeresspiegel.

1.5.2 UMWELTVERHÄLTNISSE / NATURRÄUMLICHE VERHÄLTNISSE

Das Plangebiet stellt einen offenen Randstadtbereich dar.

Stadtklima

Bedingt durch offene Bebauungsstruktur in dem Wohngebiet gibt es keine Beeinträchtigung des normalen Stadtklimas.

Boden

Die Bodenfunktionen sind nahezu flächendeckend gestört. Es sind keine gewachsenen Bodenprofile vorhanden. Lediglich im Bereich der ehemaligen Gärtnerei sind noch Teile gewachsener Böden vorzufinden.

Grundwasser

Der Grundwasserstand am Standort ist auf Grund der großen Höhe über ok Pegel Werra nicht relevant.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine geringe Artenvielfalt von Fauna und Flora. Vorkommen geschützter Arten sind nicht bekannt. Es existieren keine Biotope.

1.5.3 SCHUTZGEBIETE

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. §13b BauGB entfallen die Regelungen bezüglich Eingriffe / Ausgleich nach Bundesnaturschutzgesetz. Unberührt bleiben jedoch die Vorschriften über Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope und den Artenschutz.

1.5.4 BAUBESTAND UND STADTBILD

Die Gründung der Stadt fand vermutlich im 6. oder 7. Jahrhundert statt. Meiningen war Haupt- und Residenzstadt des Herzogtums Sachsen-Meiningen.

Das Bild der Stadt wird geprägt von dichten mittelalterlichen Baustrukturen und aufgelockerter, gründerzeitlicher Bebauung, die nach dem großen Stadtbrand von 1874 errichtet wurde.

Prägend für das Planungsgebiet war der Bau der Werrabahn 1858 mit dem Bau des Straßentunnels unter der Eisenbahnlinie, der Absenkung der Straße Am Kirchbrunnen und Berliner Straße in diesem Bereich.

BAUBESTAND vorhandener Gebäudebestand auf in Summe ca. 6063 m² Grundstücksfläche
(Flurstücke Nr. 3854/71, 3854/62, 3854/70)

Villa „Olymp“ (Bauteil A),

Klassizistischer Massivbau, zweigeschossig mit kreuzförmigen Satteldach, die Fronten mit akzentuierten Giebfeldern und Pilaster – Architrav – Gliederungen.
1840 ursprünglich als Wohnhaus für den Regierungsadvokat Georg Adam Debertshäusen erbaut. Später Nutzung als Haupt- und Wohngebäude der „Alten Hofgärtnerei“.
Ab 1873 Bau der Bayrischen Bahn, mit 1874 Absenkung der jetzigen Rohrer Straße und des Kirchbrunnens für den Bau des Tunnels unter der Bahntrasse. Dabei Bau der großen Stützmauer (ca. 90 lfdm) für die Wohnvilla mit großzügiger Treppenanlage.
Dies steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz.

ehemaliges Nebengebäude, Stall – Scheune (Bauteile B, C, D)

In gleicher Zeit, wie die Villa erbaut.
Beidseitiger Kopf-Bau (je 10*10m) zweigeschossig mit Satteldach in Kalksteinbossen-Mauerwerk, dazwischen analog Gebäudeteil als Mitteltrakt in Fachwerkbauweise (35*9,5 m).

diverse Nebengebäude ohne Nutzung und Wert werden zum Abriss freigegeben.



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
Geoproxy Kartenauszug ca. 1 : 431 11.01.2019

Bestandsbilder



Blick von Westen / Bahngleise



Blick von Westen / Bahngleise



Villa Olymp



Blick von Süden, Zufahrt Rohrer Straße



Blick von Osten / Fußweg



Blick von Osten



Blick von Osten / Zufahrt Neunkirchener Straße



Blick von Westen



Schadkartierung Mauerwerk

projekt : "Alte Hofgärtnerei" Am Kirchbrunnen 1 98617 Meiningen	datum 04 / 2019
bauherr : BB GbR Berkezer Straße 18 98617 Meiningen	maßstab 1 : 150
phase : Vorplanung	plan-nr. 03/1
architekt: Dipl. Ing. Karsten Merteel 98617 Meiningen, Sechsteilstr. 3 AK Thür. Nr. 0148-91-1-A, BDA Tel. 03803/4490-0, Fax 4490-44	Planesatz Stützmauer und Treppenanlage _Bestand_

1.5.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / NUTZUNGEN

Die Grundstücke des Gebietes befinden sich in Privatbesitz.

1.5.6 ERSCHLIEßUNG

Das Planungsgebiet ist verkehrsseitig über die Zufahrt Rohrer Straße beziehungsweise über die Zufahrt Neunkirchener Straße ausreichend erschlossen.

Der ruhende Verkehr wird komplett auf dem Planungsgebiet abgedeckt werden.

Hinsichtlich Elektro-, Wasser-, Abwasser-, Fernwärme- und Telefon / DSL – Versorgung ist das Gebiet als voll erschlossen anzusehen.

Es kreuzen keine Leitungsstraßen das Planungsgebiet.

1.5.7 ALTLASTENSITUATION

Es gibt keine Anhaltspunkte zu Altlastenverdachtsfällen.

1.6 ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE UND -ZWECKE

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungssicherheit für erforderliche Investitionen innerhalb des Planungsgebietes, sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch:

- den Erhalt der historischen Gebäude Bauteil A und B-C-D
- die verträgliche und zeitgemäße Integration von Neubauten in Bezug auf Maßstäblichkeit, Nutzungsverträglichkeit, Baugestaltung und Dachform,
- die Sicherung guter Wohnbedingungen durch angemessene Belichtung und Belüftung, Freiflächen und Begrünung
- die städtebaulich verträgliche Einordnung des gebietseigenen ruhenden Verkehrs,

1.7 NUTZUNGSKONZEPT

Die Entwicklung eines attraktiver Wohnstandortes in bester Lage zur Innenstadt bildet den Schwerpunkt des städtebaulichen Grundkonzeptes.

PLANUNG

Grundlage ist die Vereinigung der Flurstücke Nr. 3854/71, 3854/62, 3854/70 zu einem Grundstück, um die geplante Wohn-Bebauung zu realisieren.

Bauabschnitt 0

Abriss und Beräumung **diverser Nebengebäude (Bauteile 1-10)**,

Bauabschnitt 1

denkmalgerechte und kompl. Sanierung + Umbau der **Villa „Olymp“ (Bauteil A)**,
dort Schaffung von 3 Wohnungen
denkmalgerechte und kompl. Sanierung Stützmauer mit Treppenaufgang-Anlage

Bauabschnitt 2

Sanierung der Grundkonstruktion + Umbau des **ehemaligen Nebengebäudes, Stall – Scheune (Bauteile B, C, D)** zu 6 Stck Einfamilien-Reihenhaus

Bauabschnitt 3

Neubau von 2 Stck Einfamilienhaus **(Bauteile E und F)**

Bauabschnitt 4

Neubau von 2 * 2 Stck Ein-Familien-Reihenhaus **(Bauteile H und G)**

in Summe Schaffung von 15 Wohneinheiten

Erschließung des Grundstücks:

- Zufahrt 1 über Neunkirchner Straße für Bauteil A,B,C,D,E + F
- Zufahrt 2 über Rohrer Straße für Bauteil G + H
- Auf dem Gelände werden ca. 30 Stck PKW Stellflächen geschaffen.

1.8 GESTALTUNGSKONZEPT GEBÄUDE

Bebauungsstruktur

- Offene Bebauung in Analogie und Fortsetzung der Bestandsgebäude
- Kontinuität der vorhandenen Baustruktur fortführen und mit zeitgemäßen Inhalten beleben.
- eine Baudichte mit einer GRZ von max 0,4 und GFZ von max 1,0.

Höhe

- Traufhöhen von 5,50 m - 9,50 m.
- Firsthöhen von 10,50 m -11,00 m.

Geschossigkeit

- 2 - 3 Vollgeschosse

Dächer

- zulässig sind Satteldächer mit Dachneigung von 15° bis 20°

2. BEGRÜNDUNG BAUPLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Bau NVO im Sinne des § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 (3) Bau NVO festgesetzt.

Begründung

Die Einstufung des Gebietes entspricht dem Beschluss 191/28/2017 des Stadtrates der Stadt. Die Neubauten fügen sich somit gut in den Bestand des Meininger Stadtgebietes im näheren Quartierumfeld ein.

2.1.2 ZULÄSSIG UND NICHT ZULÄSSIG

zugelassen werden gemäß § 4 (2) BauNVO im Geltungsbereich nach § 1 (5) Bau NVO i.V. m. § 6 (2) Bau NVO – ausschließlich Wohngebäude.

Begründung

Die ausschließliche Wohnnutzung ist zielführend für dieses Gebiet.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten (HG) sind im ausgeschriebenen Gebiet zulässig laut § 9 (1) Nr. 15 BauGB.

Begründung

Hausgärten sind den privaten Grundstücken zugeordnet und nicht öffentlich, sie gewährleisten den Bewohnern einen angemessenen Privatbereich

2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 (2), (3) und (5) Bau NVO wird für das Baufeld wie folgt bestimmt.

Es erfolgt eine Übernahme der bestehenden historischen Bestands-Gebäudehöhen (Festsetzung von Traufhöhen) für die Ersatzneubauten.

Begründung Die Festsetzungen für das Baufeld sollen eine Analogie herstellen, die sich am historischen Gebäudebestand orientiert.

2.2.1 GRUNDFLÄCHE

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) laut § 19 (1) Bau NVO wird auf 0,4 festgesetzt.

Begründung

Dies entspricht der vorherrschenden Maßstäblichkeit der angrenzenden Quartiere.

2.2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN – VOLLGESCHOSS

Ein Vollgeschoss wird gemäß §20 (1) Bau NVO mit § 92 (2) Thür BO definiert.
Für die Baufelder sieht der Bebauungsplan, in Anlehnung an den Bestand, eine zulässige Geschossigkeit von zwei bzw. drei Vollgeschossen vor.

Begründung

Gebietstypisch ist eine 2- bis 3-geschossige Bebauung.

2.2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN – TRAUFHÖHE

Für die „Traufhöhe“ wird die Definition der „Wandhöhe“ laut § 6 (4) ThürBO übernommen.
Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß vom gebäudeangrenzenden Gehweg bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Gemessen wird lotrecht in der Mitte der dieser Grundstücksgrenze zugewandten Baulinie.

Begründung Die Definition erfolgt zur rechtssicheren Festsetzung der Höhenentwicklung

Die Traufhöhen sollen gemäß des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Begründung

Die Festsetzung der Traufhöhen erfolgt gemäß den Vorgaben entsprechend der vorhandenen Örtlichkeit.

2.2.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN – FIRSHÖHE

Die Firsthöhe wird gemäß §18 BauNVO definiert.
Die Firsthöhen sollen laut Bebauungsplanes umgesetzt werden. Für das Baufeld sieht der Bebauungsplan in Anlehnung an den Bestand eine zulässige Firsthöhe vor.

Begründung

Die Festsetzung der Firsthöhen erfolgt gemäß den Vorgaben entsprechend der vorhandenen Örtlichkeit.

2.2.5 GESCHOSSFLÄCHE

Es wird eine Geschossfläche (GFZ) von max. 1,0 festgelegt.

Begründung

Dies entspricht der vorherrschenden Maßstäblichkeit der angrenzenden Quartiere.

2.2.6 DACHFORMEN

Zulässig sind Satteldächer analog Bestandsgebäude.

Begründung

Bei dieser Festsetzung wird sich nach dem ortsüblichen Bestand gerichtet, um ein einheitliches Bild zu bewahren.

2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND BAUWEISE

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt gemäß §23 Bau NVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen. Die Baulinien und Baugrenzen gelten für alle festgesetzten Vollgeschosse.

Begründung Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielplanung im Ensemble sind die konkreten Festsetzungen erforderlich. Die Baulinien und Baugrenzen orientieren sich an der historischen Situation und stellen diese, wo möglich und sinnvoll, wieder her, um durch die Raumkanten und die

Sicherung der städtebaulichen Struktur erhalten zu ergänzen. Baulinien werden festgesetzt, um die erhaltenswerte, beziehungsweise wiederherzustellende, Bauflucht in den Quartieren festzulegen. Gemäß § 22 Bau NVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung

Die Bauweise entspricht der gegebenen städtebaulichen Situation.

2.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

Gemäß § 12 Bau NVO sind Garagen und private Verkehrsflächen mit Parkplätzen in den ausgeschriebenen Gebieten zulässig.

Im Plangebiet sind in Teilbereichen Flächen für den notwendigen ruhenden Verkehr den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet. Dies sind in Summe bis zu 30 Stellplätze bei Schaffung von 15 WE.

Begründung

Der gesamte ruhenden Verkehr wird auf dem Planungsgebiet abgedeckt.

2.5 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen umfassten Flächen zulässig.

Begründung

Die zulässigen Flächen, auf denen Nebenanlagen errichtet werden dürfen, liegen im Innenbereich der Teilgebiete und sind somit nicht von der Straße aus einsehbar.

Unzulässige Nebenanlagen sind Schwimmbäder über 20 qm Wasserfläche.

Begründung Die Nebenanlagen sind unzulässig, da ihre Größe störend wirken könnte.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungs- und Umweltenergie sind zulässig.

2.7 ERSCHLIEßUNG

2.7.1 VERKEHR

Die Lage der festgesetzten Einfahrtsbereiche ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Begründung

Die südliche Einfahrt von der Rohrer Straße und die östliche Einfahrt von der Neunkirchener Straße bestehen und haben Bestandsschutz.

2.7.2 VER- UND ENTSORGUNG

Stellflächen für Wertstoff- und Restmüllcontainer sind nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen umfassten Flächen vorgesehen.

Begründung

Die Stellflächen für die Wertstoff- und Restmüllcontainer sollen sich auf den nicht einsehbaren Flächen befinden, damit das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.

2.7.3 WÄRME-VERSORGUNG

Die Wärmeversorgung der im B-Plan Gebiet befindlichen einzelnen Baufelder / Häuser wird dezentral jeweils durch Gasthermen / Kessel realisiert.

2.7.4 Abwasser-Entsorgung

Die Abwasser-Entsorgung Konzept der im B-Plan Gebiet befindlichen einzelnen Baufelder ist im Grundleitungsplan v. 14.01.2020 festgelegt, der Bestandteil des B-Planes ist (siehe Anlage).

2.8 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Es werden Festsetzungen getroffen, wie die Begrünung von mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Pflanzung je angefangene 150 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mit je einem Laub- oder Obstbaum.

Begründung

Im Teilgebiet soll ein Übergang von der Stadt in die Landschaft mithilfe einer Begrünung geschehen.

2.9 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Es werden Festsetzungen getroffen, wie die Ausbildung der nicht überbauten Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, die Verwendung des abgetragenen Oberbodens sowie die Ortsbegehung leerstehender Gebäude zur Erfassung schutzbedürftiger Tierarten.

Begründung Um die Umwelt zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln sind Festsetzungen getroffen, die in diesen städtischen Teilgebieten möglich sind und den Schutz und die Pflege gewährleisten können.

2.10 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Es wurden gestalterische Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet getroffen, die sich mit First und Traufe; Dachneigungen; offene Stellplätze; Bodenbeläge; sowie unbebaute Flächen und bebauter Flächen beschäftigen. Die diversen städtebaulichen Festsetzungen müssen auch durch baugestalterische flankiert werden, um das städtebauliche Ziel der Planung zu erreichen: Schaffung von einem hochwertigen Wohnquartier!

Begründung Es werden die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

2.11 BODENORDNUNG NACH § 45 BAUGB

Die Flurstücke Nr. 3854/71, 3854/62, 3854/70 werden zusammengelegt.

2.12 FLÄCHENBILANZ

Fläche	in qm	in %
Überbaubare Fläche	1.499 qm	25 %
- davon Bestandsgebäude Bauteil A+B-C+D	- 773 qm	
- davon Neubau Bauteil E+F+G+H	- 726 qm	
Nicht überbaubare Flächen	4.564 qm	75 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
<i>Straßen (Ökopflaster)</i>	<i>485 qm * 0,5 =</i>	<i>- 239 qm</i>
<i>Stellplätze (Ökopflaster)</i>	<i>375 qm * 0,2 =</i>	<i>- 75 qm</i>
<i>Wege (Ökopflaster)</i>	<i>259 qm * 0,2 =</i>	<i>- 52 qm</i>
Versiegelte Fläche	1.738 qm	29%
Bebauungsplan gesamt	6.063 qm	100 %

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 37 „Wohngebiet Neunkirchener Straße“ in Meiningen umfasst 6.063 qm beziehungsweise circa 0,6 ha.