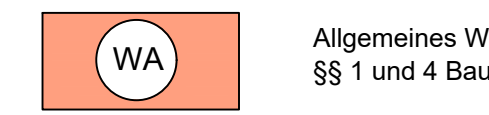


# Planzeichnung

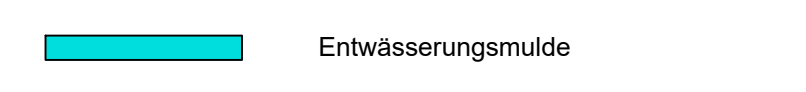


# Planzeichen

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



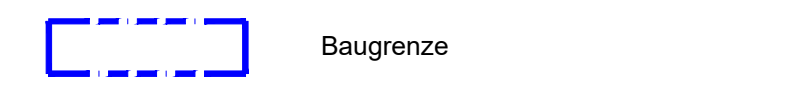
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 20 BauNVO

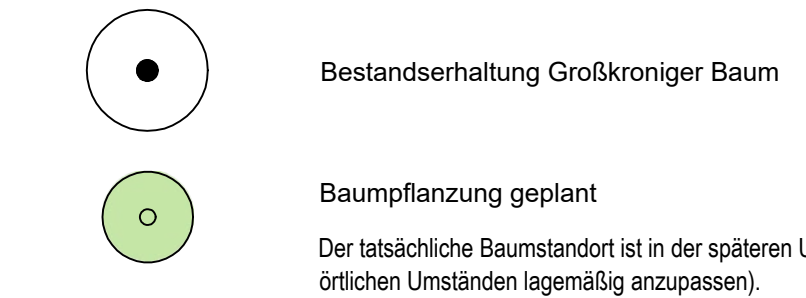
WA	II
GRZ	GFZ
o	E
0-35°	FH

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §§ 22 und 23 BauNVO

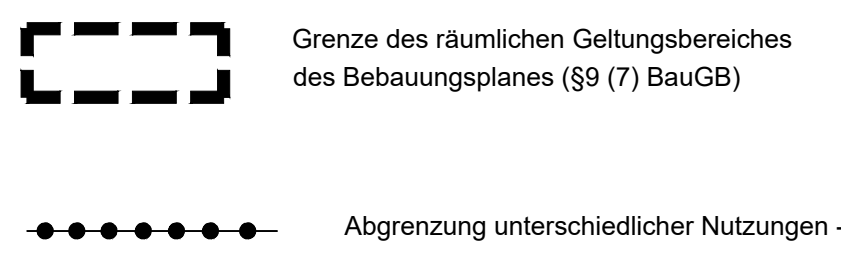


WA1/2 - Allgemeine Wohngebiete 1 bzw. 2  
II - Geschosshöhe als Höchstmaß  
GRZ - Grundflächenzahl als Höchstzahl  
GFZ - Geschosflächenzahl als Höchstzahl  
o - offene Bauweise  
E - Einzelhäuser  
0-35° - Dachneigung als Höchstmaß  
FH - Firsthöhe als Höchstmaß

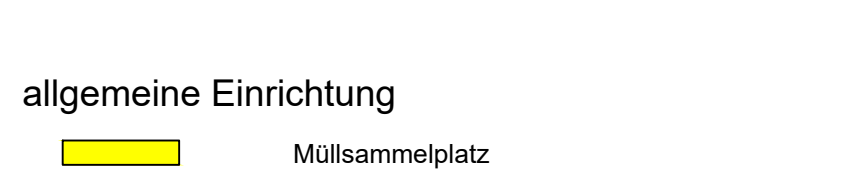
Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



sonstige Planzeichen



Maßnahme Schallschutz  
Errichtung einer Schallschutzwand



Verkehrsflächen  
öffentliche Verkehrsfläche  
Mischverkehrsfläche

# Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung.
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18. August 2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der derzeit gültigen Fassung.
- Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09. Mai 2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30. Juli 2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger).
- Bundesbodenschutz- und Altlastengesetz.

# Textliche Festsetzungen

**Festsetzungen**  
**Art der baulichen Nutzung**  
Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

**Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig  
- Wohngebäude,  
- nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen für Ladestationen der E-Mobilität sind ebenfalls zulässig, im Sinne der Förderung zukunftsfähiger und innovativer Mobilitätsangebote zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens.

**Ausnahmsweise können**  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
zugelassen werden.

**Nicht zulässige Nutzungen**  
Ausgeschlossen sind im vorliegenden Bebauungsplan die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen und daraus resultierende Lärmbeeinträchtigungen zu vermeiden.

**Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO**

**Grundflächenzahl § 19 BauNVO**  
Die zulässige Grundfläche (GRZ) der Baukörper ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

**Zahl der zulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO**  
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

**Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**  
Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt bei der Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt bei der Firsthöhe ist bei Dächern ohne First (z.B. Pultdach, Flachdach) der höchste Punkt des Daches.

**Bauweise**  
Die Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden. Als Hausform ist das Einzelhaus festgesetzt.

**Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO**

**Baugrenzen**  
Die festgesetzten Baugrenzen und -linien dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Balkone, Treppenaufgänge, Notausgänge um bis zu 1,5 m überschritten werden.

**Hinweis:** Durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Balkone, Treppenaufgänge, Notausgänge dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

# Grünordnung

**Erhalt von Baumbestand**  
Im östlichen Bereich des Baufeldes befinden sich zwei markante Bäume, die dauerhaft erhalten bleiben sollen.

**Allgemeines Wohngebiete WA1 und WA2**  
Die nicht überbauten Bereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen zu gestalten. Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.

Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffsfolgen der Bebauung gelten gem § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB folgende Bestimmungen:  
Zu jedem privaten Stellplatz ist mindestens ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Ausbauplanung dies erfordert.

**Weitere Grünfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

**Anlage von Baumpflanzungen § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB**  
Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend der textlichen Festsetzungen und der zeichnerischen Darstellung herzustellen und zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen. Die ggf. erforderlichen Nachpflanzungen entsprechen den festgesetzten Güteanforderungen. Von den Festsetzungen kann in Lage und Flächen geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**Pflanzliste Entwässerungsmulden WA**  
(Auswahl nur einer Art, homogene Pflanzung)  
Acer campestre - Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche

**Pflanzliste Hecke an der Öffentlichen Straße**  
Auswahl nur einer Art, homogene Pflanzung  
Acer campestre - Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Ligustrum vulgare 'Atrovirens' - Wintergrüner Liguster

# Hinweise

**Stellplatzsetzung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Meiningen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**Denkmalschutz**  
Werden im Zuge der Bauarbeiten Kleindenkmäler wie historische Grenzsteine oder ähnliches gefunden, so sind diese vor Ort zu sichern, und die zuständige Denkmalschutzbehörde ist über den Fund zu informieren. Sollten Bodendenkmäler betroffen sein, so sind diese weiträumig zu sichern.

**Altlasten**  
Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist bei jedem Bauantrag zu beteiligen. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich dieses Vorentwurfes alle Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden, wird aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich eingestellt und der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium benachrichtigt.

**Hinweis:** Zu allen weiteren Festsetzungen wird auf die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Begründung im Textteil verwiesen.

# Verfahrensvermerke

**1. Kartengrundlage Bebauungsplan**  
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke (mit ihren Grenzen\*) und Bezeichnungen\*) sowie der Gebäudebestand\*) mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.  
\*)Nichtzutreffendes ist gestrichen

Schmalkalden, den ..... i.A. ....  
- Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Katasterbereich Schmalkalden-

**2. Aufstellung**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... (Beschluss-Nr. ....) die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... im Amtsblatt der Stadt Meiningen bekannt gemacht.

Meiningen, den .....  
- Der Bürgermeister -

**3. Billigungsbeschluss**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde am ..... (Beschluss-Nr. ....) vom Stadtrat gebilligt.

Meiningen, den .....  
- Der Bürgermeister -

**4. Billigungs-/ Offenlegungsbeschluss vom .....**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde am ..... (Beschluss-Nr. ....) vom Stadtrat gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Meiningen, den .....  
- Der Bürgermeister -

**5. Abwägungen**  
In der Abwägung am ..... (Beschluss-Nr. ....) wurden die Hinweise und Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit bewertet und entsprechend der Beschlusslage in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Meiningen, den .....  
- Der Bürgermeister -

# Schallschutz

**Festsetzungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109**

- Realisierung einer 3 m hohen und ca. 65 m langen Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Bundesstraße B19. Die Bebauung in der 1. östlichen Baureihe ist zuerst zu realisieren und nur in den Bereichen zwischen den Gebäuden eine Lärmschutzwand zu realisieren. Der Lärmschutz muss mindestens 3 m hoch und lückenlos auf einer Länge von 65 m sein.
- In der Ostfassade der Gebäude der 1. östlichen Baureihe dürfen keine sich öffnen lassenden Fenster von schutzwürdigen Räumen angeordnet werden.
- Fenster zur Belüftung von zur Nachtzeit genutzten, schutzwürdigen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind in der 1. östlichen Baureihe in der von der Straße (B19) abgewandten Fassade anzurorden.
- Im gesamten Plangebiet müssen die zur Nachtzeit genutzten schutzwürdigen Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit einer Zwangslüftung versehen werden, mit der eine Lüftung ohne Öffnung des Fensters möglich ist. Die Lüftungseinrichtung darf nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes der Außenfassade führen.
- Zum Schutz gegen Außenlärm im Plangebiet sind nach DIN 4109:2018 die Anforderungen der DIN 4109-1:2018 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu realisieren. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind für das Erdgeschoss der Anlage 12, Blatt 1 und für das Obergeschoss der Anlage 12, Blatt 2 der Schallimmissions-Prognose Nr. LG 10/2022 für den Bebauungsplan Nr. 43 „Defertshäuser Weg“ in Meiningen vom 16.06.2022 zu entnehmen.

# Hinweise

**Stellplatzsetzung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Meiningen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**Denkmalschutz**  
Werden im Zuge der Bauarbeiten Kleindenkmäler wie historische Grenzsteine oder ähnliches gefunden, so sind diese vor Ort zu sichern, und die zuständige Denkmalschutzbehörde ist über den Fund zu informieren. Sollten Bodendenkmäler betroffen sein, so sind diese weiträumig zu sichern.

**Altlasten**  
Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist bei jedem Bauantrag zu beteiligen. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich dieses Vorentwurfes alle Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden, wird aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich eingestellt und der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium benachrichtigt.

**6. Billigungs-/ Offenlegungsbeschluss vom .....**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde am ..... (Beschluss-Nr. ....) vom Stadtrat gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Meiningen, den .....  
- Der Bürgermeister -

**7. Abwägungen**  
In der Abwägung am ..... (Beschluss-Nr. ....) wurden die Hinweise und Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit bewertet und entsprechend der Beschlusslage in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Meiningen, den .....  
- Der Bürgermeister -

**8. Satzungsbeschluss**  
Die Stadt Meiningen hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom ..... (Beschluss-Nr. ....) den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... im Amtsblatt der Stadt Meiningen veröffentlicht.

Meiningen, den .....  
- Der Bürgermeister -

**9. Genehmigung**  
Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 2 und § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan genehmigt.

Meiningen, den .....  
- Der Bürgermeister -

**10. Ausfertigungsvermerk**  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet.


Meiningen, den .....  
- Der Bürgermeister -

# Rechtswirksamen Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... 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 .....  
- Der Bürgermeister -





**STADT MEININGEN**

Bebauungsplan Nr. 43 „Defertshäuser Weg“

Entwurf - Stand 06/2022

---

Bauherr, Investor

---

Planverfasser

---

HPI Projektentwicklung  
Anne-Frank-Straße 5  
33106 Paderborn

---

Ingenieurbüro  
**VOLMER**  
Büro für Bauwesen  
Hülftersstraße 62, 34414 Warburg  
Tel.: 05641-74450  
E-Mail: info@volmer-warburg.de