



A / BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Stellplätze und Carports (§ 9 (1), Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO) gemäß § 12 BauNVO, sind nur in den ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Flächen für Abfallsorgung (§ 9 (1), Nr. 14 BauGB)

6.1. Stellflächen für Wertstoff- und Restmüllcontainer sind innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen umfassten Flächen einzuordnen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und / oder deren Erhaltung (§ 9 (1), Nr. 25 BauGB)

7.1. Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ausgenommen Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze) sind dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu entwickeln. Je angefangene 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist je ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1. Oberirdische, nicht überbaute Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubilden.

8.2. Abgetragener Oberboden ist wieder einzubauen oder einer anderen Verwertung zuzuführen.

9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

9.1. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der halböffentlichen Erschließung und den privaten Verkehrsflächen mit Stellplätzen oder Carports.

9.2. Die festgesetzten zwei Einfahrten für das Gebiet sind von der Rohrer Straße und von der Neunkirchner Straße je 3,5 m breit.

B / BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Neu- und Ersatzbauten
Die folgenden Festsetzungen gelten für alle Neu- und Ersatzbauten ab Inkrafttreten des B-Planes.

1.0 First und Traufe
(1) Die zulässigen Traufhöhen liegen zwischen 6,0-10,0 m.
(2) Die festes Firstrichtung verläuft parallel zur Rohrer Straße.

1.1 Baumaterialien und Fassaden
Die Fassaden sind folgende Gestaltungselemente unzulässig:
- Verkleidungen aus Kunststoff oder Blech,
- Verkleidungen aus gewellten Materialien,
- Glanz- oder glänzende Putzoberflächen,
- Graße, fluoreszierende oder speigelfassadenoberflächen.

1.4 Dachdeckung, Dachneigung und Dachbelag
(1) Zur Dachdeckung für Satteldächer sind Dachziegel und Prefabdeckung in grau und rot zulässig.

2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und nicht überbaubare Flächen
2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen
(1) Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zuwegen, Stellplätzen und Terrassen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Offene Stellplätze
(1) Die privaten Zufahrts- und Wegeflächen und offenen Stellplätze sind mit dauerhaft wasserundurchlässigen Belägen auszuführen oder in
die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern, sofern dies möglich ist.

2.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke
(1) Unbebaute Flächen sind mindestens mit einer 0,8 m durchwurzelbaren Substratschicht vollständig intensiv zu begrünen.

VERFAHRENSVERMERKE

E / VERFAHRENSVERMERKE
Arbeitsstand / Anpassungen erfolgen im Laufe des Verfahrens

Planungsgrundlage
Es wird beschließt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03.02.2022 übereinstimmen.
Schmalkalden, den 09.02.22 i.A.
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Schmalkalden

Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Meiningen hat am 07.03.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr. 119/28/2017). Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht Meiningen, den 28.03.2017
Bürgermeister F. Grottel

Billegung / 1. Offenlegungsbeschluss
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.11.2019 wurde am 11.12.2019 (Beschluss-Nr. 029/05/2019) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Die Bekanntgabe der Auslegung erfolgte ortsüblich Meiningen, den 30.01.2020
Bürgermeister F. Grottel

Billegung / 2. Offenlegungsbeschluss
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2020 wurde am 17.06.2020 (Beschluss-Nr. 056/09/2020) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Die Bekanntgabe der Auslegung erfolgte ortsüblich Meiningen, den 27.07.2020
Bürgermeister F. Grottel

Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 20.07.2020 - 21.08.2021 beteiligt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.08.2020 aufgefordert.
Meiningen, den 10.03.2020
Bürgermeister F. Grottel

Abwägung
Der Stadtrat hat am 05.04.2021 (Beschluss-Nr. 195/10/2021) die Bedenken und Anregungen, die von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange während der Auslegung / Beteiligung eingegangen sind, abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Betroffenen mitgeteilt.
Meiningen, den 27.06.2022
Bürgermeister F. Grottel

E / VERFAHRENSVERMERKE

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat am 09.02.2021 (Beschluss-Nr. 195/10/2021) nach § 10 Abs. 3 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt. Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am 23.06.2021 bekannt gemacht.
Meiningen, den 23.06.2021
Bürgermeister F. Grottel

Anzeige
Bei der Unteren Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt.
Meiningen, den 27.06.2022
Bürgermeister F. Grottel

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrats, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet.
Meiningen, den 27.06.2022
Bürgermeister F. Grottel

Rechtswirksame Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (Zimmer im Marktstallgebäude) während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.
Meiningen, den 27.06.2022
Bürgermeister F. Grottel

PLANZEICHENERKLÄRUNG
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB, BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

(WA) 1.1 allgem. Wohngebiet (§ 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GFZ 2.1 Geschossflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)

GRZ 2.2 Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)

III 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 19 (1) BauNVO) - im Kreis = zwingend

TH 9,0 m 2.4 Höhe der baulichen Anlage (§ 19 (1) BauNVO) - TH Traufhöhe in m über einem Bezugspunkt (ohne min. / max. = zwingend)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO

o 3.1 offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)

E 3.2 nur Einzelhäuser zulässig

3.4 Baulinie

3.5 Baugrenze

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

4.1 private Grünfläche, Hausgärten

4.2 Flächen für Wege und Grünflächen

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

5.1 halböffentliche Verkehrsfläche und Erschließung

5.2 private Verkehrsfläche mit Stellflächen

5.3 Bereich / Zufahrt, Ausfahrt

6. Regelung Städtebau und Denkmalschutz
§ 5 (4), § 9 (6) BauGB

D 6.1 Umgrenzung Einzeldenkmal, Denkmalschutz hier: Wohnhaus + Stützmauer mit Treppenanlage

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

7.2 Abgrenzung unterschiedliche Nutzung (§ 1(4) BauNVO hier: unterschiedliche Nutzungseinheiten)

7.3 Firstausrichtung in den Baufeldern für Neu- und Ersatzbebauung

7.4 Grundstück Plan Nr.

BESTANDSGEBÄUDE UND NUTZUNGSTABELLEN

1. FLURSTÜCK / TEILE

Flurstück Nr. 3854/70	232 m ²
Flurstück Nr. 3854/62	1.462 m ²
Flurstück Nr. 3854/71	4.369 m ²
Summe	6.063 m ²

Grundflächenzahl / GFZ 0,25
Geschossflächenzahl / GRZ 0,53
Baumassenzahl / BMZ 1,95

2. GEBÄUDE / BAUTEILE

A Gebäude - Bestand A, B, C, D
E Gebäude - Neubau E, F, G, H
Stützmauer, 90 lfdm

Gebäude -A / Sanierung 3 WHG
Gebäude -B, C, D - / Sanierung 6 RH
Gebäude -E / Neubau 1 EFH
Gebäude -F / Neubau 1 EFH
Gebäude -G / Neubau 2 RH
Gebäude -H / Neubau 2 RH

15 WE

Stellplatz PKW 30 Stück

3. BERECHNUNG DER VERSIEGELUNG GRUNDSTÜCK

GF gesamt	1.499 m ²
BGF gesamt	3.198 m ²
BRI gesamt	11.851 m ³

Strassen 900 m² * 0,5 (Ökopflaster) = 450 m²
Parken 500 m² * 0,2 (Ökopflaster) = 100 m²
Wege 300 m² * 0,2 (Ökopflaster) = 60 m²
Summe versiegelte Fläche 2.109 m²
Faktor 0,34

A / BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 (1) BauNVO und (Nutzungstabelle) als allgem. Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Zulassen werden im Geltungsbereich nach § 6 (2) BauNVO ausschließlich Wohngebäude, in den ausgewiesenen Flächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB private Grünflächen / Hausgärten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO)

2.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 16 (2) BauNVO und entsprechend der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Kennzeichnung (Nutzungstabelle) festgesetzt durch:
- die Grundflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Höhe baulicher Anlagen mit Hilfe der Traufhöhe + Firsthöhe.

2.2. Ein Vollgeschoss wird gemäß § 92 (2) ThürBO definiert, eingeschränkt auf oberirdische Geschosse. Geschosse gelten demzufolge als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30m haben. Die zulässige Vollgeschossigkeit beträgt entsprechend der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Kennzeichnung zwei - drei Vollgeschosse.

2.3. Die in der Nutzungstabelle zum Plan angegebene maximale Traufhöhe gilt als Maß vom Gebäude angrenzenden Gehweg bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, Ermächtigung laut § 18 BauNVO

2.4. Baulinien und Baugrenzen gelten für alle festgesetzten Vollgeschosse, Ermächtigung laut § 23 BauNVO.

2.5 Die zulässige Grundflächenzahl wird in der Nutzungstabelle festgelegt und beträgt 0,4 (GRZ). Ermächtigung laut § 17 (2) BauNVO.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2. BauGB i.V.m. § 22 (1) und (3) BauNVO)

3.1. Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) und (3) BauNVO festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

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

4.4. Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung sind im Sinne des § 14 (2) BauNVO zulässig.

4.5 Zulässig sind Nebenanlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freizeitanlagen, wie z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser und ähnliches, bis zur gesamten Grundfläche von 6 qm sowie einem umbauten Raum von 20 qm³ zulässig.

C / HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Denkmalschutz
Im Plangebiet befindliche Villa (Bautell A) + Stützmauer mit Treppenanlage stehen unter Denkmalschutz.

2. Nutzungskonzept
Das Nutzungskonzept wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen 1. Änderung vom 29.04.2017 entwickelt.

3. Nachrichtliche Übernahme
(1) Das Bebauungsverfahren wird nach § 13a (Bebauung der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

D / RECHTSGRUNDLAGEN
Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), das durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I. S. 2808) geändert worden ist.

2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I. S. 2808).

3. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786).

4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 29.03.2014, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.06.2018 (GVBl. S. 297).

6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I. S. 2771).

7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Neufassung vom 23.02.2004 (GVBl. S. 224), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.03.2009 (GVBl. S. 226).

8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421)zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 29.06.2018 (GVBl. S.315)

9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I. S. 3434).

10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung der Neufassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574, 584)

11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74).

12. Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südrhönung (Sonderdruck Nr. 3 / 1999 Thüringer Staatsanzeiger).



Bebauungsplan Nr. 37
"Wohngebiet Neunkirchner Straße"

"Alte Hofgärtnerei"
Am Kirchbrunnen 1, 98617 Meiningen

Auftragnehmer: BB GbR
Berkeser Straße 18
98617 Meiningen

Planverfasser: Freier Architekt
Dipl. Ing. Karsten Merkel
98617 Meiningen, Bechtsteinstr. 3
Tel. 03693/4490-0, Fax 4490-44
kontakt@architekt-merkel.de
www.architekt-merkel.de

Arbeitsstand: 2021-06-21

Maßstab: 1 : 500