

Planzeichnung



1.östliche Baureihe

WA1	I
0,4	0,4
o	E
0-35°	5,5

2.östliche Baureihe

WA 2	II
0,4	0,8
o	E
0-35°	8,5

Planzeichen

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

WA Allgemeines Wohngebiet §§ 1 und 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 20 BauNVO

WA	II
GRZ	GFZ
o	E
0-35°	FH

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

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

Entwässerungsmulde

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

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

Bestandserhaltung Großkroniger Baum

Baumpflanzung geplant
 (Der tatsächliche Baumstandort ist in der späteren Umsetzung den dann bestehenden örtlichen Umständen lagernäßig anzupassen).

sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen - WA1/WA2

vorh. Geländehöhen im Meter über Normalhöhennull

gepl. Ausbauhöhe (Baustraße) in Meter über Normalhöhennull

Maßnahme Schallschutz
 Errichtung einer Schallschutzwand

allgemeine Einrichtung
 Müllsammelplatz

Verkehrsflächen
 öffentliche Verkehrsfläche
 Mischverkehrsfläche

M = 1 : 500

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 (PlanVZ 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.V.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 6. 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
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die folgenden gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen sind nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

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 Einscrib in den Plan festgesetzt.

Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
 Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) der Baukörper ist durch Einscrib in den Plan festgesetzt.

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

Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
 Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Firstdeckung/ Attika). Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gem. § 31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,00 m überschritten werden. Ebenfalls kann eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eingetragene NHN-Höhe (m. ü. NHN - Normalhöhennull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist diese durch Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.

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

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

Nebenanlagen § 14 und 23 (5) BauNVO
 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen für Terrassen, Stellplätze und Garagen
 Terrassen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur direkt vor Garagen zulässig. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dem seitlichen Bauwisch zulässig. Vor Garagen muss eine mindestens 2,50 m tiefe Freifläche vorhanden sein.

Einfriedungen
 Zulässig sind lebende Zäune aus Laubgehölzen und Staketenzäune sowie Maschendrahtzäune. Massive Sockel sind bis 0,30 m Höhen zulässig. Die Einfriedung von Vorgärten zur öffentlichen Straße ist nur als lebende Hecke zulässig. Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubgehölzen bestehen. Die Höhe der Einfriedungen darf zwischen den Grundstücken 1,50 m und zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m nicht überschreiten.

Versiegelung
 Abweichend zu den Bestimmungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf der Versiegelungsgrad der Grundstücke die GRZ um maximal 0,15 überschreiten bzw. bis zu 0,55 betragen und ist nachzuweisen. Die Entwässerung der einzelnen befestigten Flächen und Parkflächen ist nachzuweisen und in der Entwässerungsplanung darzustellen. Befestigungsflächen sind in Pflaster mit hohem Fugenanteil bzw. ähnlich offenporigem Belag zu befestigen. Anfallendes Regenwasser von versiegelten Kleinflächen ist vorzugsweise nicht an das Regenwasser-Grundleitungssystem anzuschließen, sondern breitflächig unter Nutzung der oberen Bodenzone ortsnah zu versickern.

Oberboden
 Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen, separat zu lagern und bis zu seiner Wiederverwendung in einem nutzbaren Zustand zu halten.

Nicht überbaute Grundstücksstelle
 Die nicht bebauten Grundstücksstelle sollen gärtnerisch angelegt und gepflegt werden. Die Bepflanzung der Grundstücke dient einerseits der Gestaltung und Durchgrünung sowie andererseits ökologischen Zielstellungen als vielgestaltiger Lebensraum für Kleintiere und Vögel.

Entwässerung
 Die Ableitung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen erfolgt über Entwässerungsmulden. Hierin werden Regenabläufe vorgesehen, welche das Wasser dem Regenwasserkanal der inneren Erschließung zufließen. Eine Versickerung ist explizit nicht vorzusehen. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu sammeln und über Retentionsraumzisternen, mit gering dimensionierter Grundentleerung und ausreichendem Notüberlauf, auf den Grundstücken gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Die Größe beträgt mind. 2m³ Nutzinhalt/ 100m² versiegelte und angeschlossene Fläche. Dachdeckungen bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können (beispielsweise unbeschichtete Metalle), sind nicht zulässig.

Entwässerung - Schmutzwasser
 Das anfallende Schmutzwasser der einzelnen Grundstücke ist über ein getrenntes Grundleitungssystem mit Umleitschächten zu sammeln und bis zu dem zentralen Kontrollschacht an der Grundstücksgrenze zusammenzuführen. Das Schmutzwasser wird über einen zu errichtenden Schmutzwasserkanal an die vorhandene Mischwasserkanalisation im Defertshäuser Weg angebunden.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 Für die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke ist eine Überbauung der Entwässerungsmulden mit einer Grundstückszufahrt in einer Breite bis zu 5,00 m zulässig.

Insektenschonende Beleuchtung
 zum Schutz nachtaktiver Insekten sind bei Außenleuchten nur insektenschonende Leuchtmittel zulässig (Verwendung von z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten mit geringem Blauanteil).

Begrünung von Flachdächern
 Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30% der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische der Einrichtungen, Tageslichtbeleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Carports und Garagen sind mit Dachflächen mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° zu errichten. Diese Dachflächen sind zu begrünen.

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 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.

Meinungen, den Der Bürgermeister -

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

Meinungen, den Der Bürgermeister -

Schallschutz

Festsetzungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109

- Die rückwärtige Bebauung (2. östliche Baureihe) ist erst zulässig, wenn die straßenseitige Bebauung (1. östliche Baureihe) sowie Lärmschutzwände zwischen den Bebauungen realisiert worden sind (Aufschiebende Festsetzung gem. §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Riegelbebauung muss auf gesamter Länge der östlichen Flurstücksgrenze (zur Leipziger Straße) errichtet werden. Die Lärmschutzwände der Gebäude der 1. östlichen Baureihe müssen eine Höhe von mindestens 3,00m aufweisen, damit ein Lärmschutz erreicht werden kann. Eine Bebauung in zweiter Reihe bleibt unzulässig, bis ein entsprechend geschlossener Riegel aus Gebäuden und dazwischenliegender Lärmschutzwand errichtet worden ist. Alternativ kann auch auf gesamter Länge eine Lärmschutzwand errichtet werden. Die Riegelbebauung gilt erst mit Fertigstellung des Rohbaus und vollständige Herstellung der Lärmschutzwände zwischen der Bebauung als abgeschlossen.
- In der Ostfassade der Gebäude der 1. östlichen Baureihe dürfen keine sich öffnen lassen 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 anzuordnen.
- 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.

Grünordnung

Für das Baugebiet gilt:
 Die nicht überbauten Bereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdrüchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.

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

Weitere Grünfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 Für beide Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 gilt:
 Die nicht überbauten Bereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Anlage von Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB
 Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend der textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen. Die ggf. erforderlichen Nachpflanzungen entsprechen den festgesetzten Gütesortforderungen. Von den Festsetzungen kann in Lage und Flächen geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung gründerisch 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

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.

Alllasten
 Für den Geltungsbereich des B-Planes liegen in der Verdachtsflächendatei THALIS keine Eintragungen vor, die der Definition nach § 2 Abs. 5 bzw. 6 (Alllast oder alllastverdächtige Fläche) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) entsprechend. Werden im Plangebiet während der Bauarbeiten Bodenunreinigungen festgestellt, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (FD Abfall und Alllasten) des Landkreises zu informieren.

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.

Meinungen, 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 Beschluslage in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Meinungen, den Der Bürgermeister -

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.

Meinungen, 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 Beschluslage in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Meinungen, 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.

Meinungen, den Der Bürgermeister -

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

Meinungen, 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.

Meinungen, den Der Bürgermeister -

11. Rechtswirksamen Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt der Stadt Meiningen bekannt gemacht. Die 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.

Meinungen, den Der Bürgermeister -



Bebauungsplan Nr. 43 „Defertshäuser Weg“
 Entwurf - Stand 19/01/2023

Bauherr, Investor

HPI Projektentwicklung
 Anne-Frank-Straße 5
 33106 Paderborn

Planverfasser

