BEBAUUNGSPLAN ZELLA – MEHLIS

"LERCHENBERG"

– ENTWURF – TEIL A

1 WA o II TH 4,0 0,25	2 WA o II TH 4,0 0,3	3 WA o II TH 4,0 0,4	4 WA o II TH 4,0 0,3	
5 Gemein-bedarf (Kranken-haus) III TH 9,0 0,5	6 Gemein-bedarf (Kranken-haus) IV TH12,0 0,5	7 Gemein-bedarf (Kranken-haus) II TH 6,0 0,5	8 WA o II TH 4,0 0,4	
9 WA o II TH 4,0 0,3	10 WA o II TH 4,0 0,3	11 WA o II TH 4,0 0,3		

Achtung !

Höhenbezug ist lokal.
Es wird ein Verschiebungsbetrag von - 7,97 m zum System HN auf.
Amtliche Höhen sind den Projektunterlagen des Planungsbüros Schmidt zu entnehmen.

Die Katastergrenzen sind den amtlichen Katterwerk entnommen und in der Örtlichkeit nicht überprüft.

vermessen durch Vermessungsbüro Suhl

M 1 : 500

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch *(BauGB)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB in der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
2. Baunutzungsverordnung *(BauNVO)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 *(PlanzV 90)* vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
4. Thüringer Bauordnung *(ThürBO)* vom 3.06.1994 (GVBl. Nr. 10, S. 553)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz *(BImSchG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.04.1993
6. Thüringer Wassergesetz *(ThürWG)* vom 10.05.1994 (GVBl. Nr. 10)
7. Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetz *(VorlThürNatG)* vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57)
8. Bundesnaturschutzgesetz *(BNatSchG)* in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
9. Thüringer Kommunalordnung *(ThürKO)* vom 16.08.1993 (GVBl. Nr. 23, S. 501)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15.06.95 übereinstimmen.

Suhl, den 01.08.95

Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umgestaltung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Zella-Mehlis, den

Katasteramt

Die Stadt Zella-Mehlis hat am 30.09.1994 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Zella-Mehlis, den 02.08.95

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde am 02.02.1995 durchgeführt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB beteiligt.

Zella-Mehlis, den 02.08.95

Bürgermeister

Am 04.05.1995 wurde der Gebietsplan gebilligt.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. der Textfestsetzungen hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.05.1995 bis 27.06.1995 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 04.05.1995 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Zella-Mehlis, den 02.08.95

Bürgermeister

Die Stadt Zella-Mehlis hat mit Beschluß-Nr. 0494-96/95 des Stadtrates vom 20.06.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 der Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.1993 gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Zella-Mehlis, den 02.08.95

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschl. der Textfestsetzungen ist gem. § 246a (1) Nr. 4 BauGB durch Beschluß des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 11. Sep. 1995 (Az: 240-4625.01/Bau Nr. 095-096/Lerchenberg) mit Nebenbestimmungen/Auflagen

GENEHMIGT

Weimar, den 11. Sep. 1995

im Auftrag

Das erteilten Auflagen wird mit Beschluß-Nr. ..... des Stadtrates vom ..... beigetreten.

Zella-Mehlis, den

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Zella-Mehlis sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Zella-Mehlis, den 13.09.1995

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 13.09.1995 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt am 4.10.1995 in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung dazu an diesem Tag in der Stadtverwaltung Zella-Mehlis während der Dienststunden von ..... bis ..... einsehen und über Inhalt Auskunft verlangen.

Zella-Mehlis, den 03.10.1995

Bürgermeister

PLANZEICHEN

BEGRENZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeines Wohngebiet: WA
- Gemeinbedarfsfläche (Krankenhaus): Gemeinbedarf
- Maximale Traufhöhe: TH

BAUWEISE

- offene Bauweise: o
- abweichende Bauweise: a
- Einzelhäuser: E
- Doppelhäuser: D
- Hausgruppen: H
- Hauptfirstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung)
- Aufpflasterung
- freizuhaltendes Sichtfeld
- Wanderweg
- öffentlicher Parkplatz: P

SONSTIGE PLANZEICHEN

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
Geschoßzahl	Traufhöhe
Grundflächenzahl	Bauweise

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Abwasser
- Gas
- oberirdische Versorgungsleitungen
- unterirdische Versorgungsleitungen
- W Wasserleitung
- A Abwasserleitung
- F Fernwärmetrasse
- E Elektroleitung
- Abbau von Versorgungsanlagen
- Flächen für Leitungsrecht
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- mögliche Grundstücksparzellierung
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

GRÜNORDNUNG

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen: P
- Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Bäume ab Hochstamm mit 10 - 12 cm Stammumfang)
- Erhaltung von Baum- und Strauchpflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Baum- und Strauchpflanzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßangaben sind in Meter (m)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Plastell A

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

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Innerhalb des WA wird eine Fläche für Gemeinbedarf § 9 (1) 5 mit der Zweckbindung "Krankenhaus" ausgewiesen.
2. Ausgeschlossen wird die Zulassung von Punkt 5. des § 4 (3) (Tankstellen).
3. Das im Plan ausgebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Baufläche dargestellt sind.
4. Stützbauteile begründete Ausnahmen können auf Antrag zugelassen werden.

B) Bauweise

1. Für die Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" (WA) wird offene Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.
2. Für die Gemeinbedarfsfläche wird abweichende Bauweise zugelassen.

Obstbäume:

alte Kultursorten

Sträucher:

Hasel	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Cornus alba)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Schwarze Heckenkirsche	(Lonicera nigra)
Blasenstrauch	(Colutea arborescens)
Hundsrose	(Rosa canina)
Apfelrose	(Rosa rugosa)

C) Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (1)

1. Zur Gestaltung der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden.
2. Dächer
Zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 38° - 52°.
Die Dächer sind mit künstlingdickigen Materialien blendfrei auszubilden.
Als Grundfarbe wird rot festgeschrieben.
Flachdächer sind unzulässig.
Dachgauben sind bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.
Zulässig sind Schlepp-, Spitz- und Giebelgauben.
Durchgehende Giebelwände sind unzulässig.
Liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.
3. Die im Plan angegebene Traufhöhe ist die Höhe zwischen der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche und der Geländeoberkante von der Hangseite gemessen.

D) Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, als Anbauten, im Gebäude und freistehend eingeordnet.
Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig.
Sie sind gestalterisch in Übereinstimmung mit dem Hauptgebäude zu bringen.
Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben.
2. Sonstige Nebengebäude sind unzulässig.
3. Einfriedungen sind als Zäune bis zur straßenseitigen Baufluchr der Gebäude in einer Höhe bis 1,00 m zulässig. Dabei ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
Grundstücks- und Garagenzufahrten sind von Zäunen, Kurtien und sonstigen Abgrenzungen freizuhalten.
Einfriedungen als geschlossene Mauer sind unzulässig.
Im Vorgartenbereich sind lebende Hecken bis 0,60 m Höhe zulässig.
4. Mülltonnenstandplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Einsicht und Sonneneinstrahlung nach allen Seiten abzuschirmen.
5. Bei Erweiterungs- bzw. Rekonstruktionsmaßnahmen für das Krankenhaus ist eine Orientierung von Patientenräumen nach Norden grundsätzlich auszuschließen.
6. **Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11, 12 BauGB**
6.1 Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist.
6.2 Straße A ist als Erschließungsstraße mit einer Querschnittsbreite von 5,50 m als Mischverkehrsfläche festgesetzt, wobei zwei Randstreifen von 0,50 m und 1,50 m als Pflanzstreifen vorzusehen sind.
6.3 Die Verkehrsflächen der Straße B und C sind als Mischverkehrsflächen auszubilden. Bei diesen Straßen wird eine Querschnittsbreite von 4,75 m festgesetzt. Sie gliedert sich in 3,00 m Fahrbahn und 1,75 m Pflanzstreifen.
Im Einmündungsbereichen und Eingreifen ist die Oberflächengestaltung in Material und Farbe von der übrigen Befestigung abzusetzen.
6.4 Je Grundstück sind 2 Stellplätze für Pkw zu sichern.
Ebenerdige Stellplätze sind mit Öko- Pflasterung zu befestigen.
6.5 Als fußläufige Verbindung vom Wohngebiet zur Stadt sind 3 öffentliche Wege festgesetzt.
7. **Ver- und Entsorgung gemäß § 9 (1) 13 BauGB**
7.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit im B- Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
7.2 Es werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen vorgesehen
8. **Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 3 BauGB**
8.1 Die Mindestgröße für Baugrundstücke von Eigenheimen in Form von Einzelhäusern wird mit 500 m² festgesetzt.

E) GRÜNORDNUNG

Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 (1) BauGB

1. **Pflanzgebote nach § 9 (1) Nr.25a BauGB**
1.1 Zur Gliederung des Baugebietes und zur Verbesserung des Wohnumfeldes und des Siedlungsklimas sind an den gekennzeichneten Stellen Bäume zu pflanzen.
1.2 Pro Grundstück ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
1.3 Die Versorgungsflächen sind einzugrünen.
1.4 Oberflächenwasser ist weitestgehend am Standort zu versickern.
1.5 Pkw- Stellplätze sind mit Öko- pflasterung zu befestigen.

F) Hinweise

1. Ein geologisches und hydrologisches Gutachten sowie exakt vermessener Leitungsbestand lagen für die Planung nicht vor. Ein Baugrundgutachten liegt vor
2. 75 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche zu gestalten. Der Anteil der Gehölzpflanzungen in m² soll 50 % des Anteils der versiegelten Fläche auf dem Grundstück entsprechen, das heißt bei einer vollversiegelten Fläche von 120 m² sollen 60 m² Gehölze neu angepflanzt werden.
3. ***Bäume:***

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Roteiche	(Quercus rubra)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Buche	(Fagus silvatica)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Weißbirke	(Betula pendula)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)

Obstbäume:

alte Kultursorten

Sträucher:

Hasel	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Cornus alba)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Schwarze Heckenkirsche	(Lonicera nigra)
Blasenstrauch	(Colutea arborescens)
Hundsrose	(Rosa canina)
Apfelrose	(Rosa rugosa)

4. Die Flächen innerhalb der Umgrenzung der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind als naturbelassene Bereiche zu betrachten.
Eine Nutzung kann nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Bebauungsplan Zella-Mehlis

"Lerchenberg" Teil A

- Entwurf -

Vorhabenträger: **Stadt Zella-Mehlis**	Verfasser: **Planungsbüro Kehrer & Horn** Freie Stadtplaner Talstr. 50 98 544 Zella-Mehlis Tel./Fax. 03682/862116 PA Zella-Mehlis PSF 132 Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Horn Freier Stadtplaner
Datum, Unterschrift	April 1995 Datum, Unterschrift