

Bebauungsplan "Münchsgasse" Stadt Zella-Mehlis

Nutzungsschablonen

1	M III	0,6	o (E) TH 11,0
2	M III	0,6	o (E) TH 11,0
3	M III	0,6	o (D) TH 11,0
4	WA IV	0,4	o (E) TH 14,0
5	WA IV	0,4	o (E) TH 14,0
6	WA IV	0,4	a TH 6,0
7	WA IV	0,4	o (H) TH 6,0
8	M III	0,6	o (E) TH 11,0



PLANTEIL
Als Bezugslinie zur Vermeidung der Baugrenzen und Baulinien gilt die Bezugslinie (nicht die Symbolhöhe)
Vermeidung erfolgt in Meter (m)

Legende gemäß Planzeichenverordnung

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - M Mischgebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Offene Bauweise
 - D nur Doppelhäuser zulässig
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - A nur Hausgruppen zulässig
 - a abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen**
 - P Öffentliche Verkehrsfläche Gehwege / Treppenanlagen
 - P Private Gehwege
 - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Mischverkehrsfläche
 - private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Mischverkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung**
 - Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - unterirdisch Abwasserleitung
 - Verrohrung Rodebach
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen Straßenbegleitgrün
- Wasserflächen**
 - Wasserflächen
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
 - Anpflanzen standortgerechter Bäume (Bäume ab Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang)
 - Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - St Stellplätze
 - Ge Garagen
 - TG Tiefgarage
 - Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen/Naturgewalten erforderlich sind
 - Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Gebäude zum Abriss bestimmt
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer

Nutzungsschablone	Art der Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	-
	Bauweise	max. Traufhöhe

GELTUNGSBEREICH

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich dieses B-Planes:

Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1/ Rahmenkarte 18

2176	2175/2
2177	2175/3
2178	2175/6
2179	2175/7
2175/8	1849 teilweise
2175/10	
2175/11	

Satzung der Stadt Zella-Mehlis über den Bebauungsplan Münchsgasse
Aufgrund des § 10 (1) BauGB i.d. Neufassung vom 27.06.1997 (BGBl. I, S. 214), und des § 2, 19 und 21 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 10.08.93 (GVBl. Nr. 23, S. 50) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat von ... und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Münchsgasse, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, erlassen.

TEXTTEIL

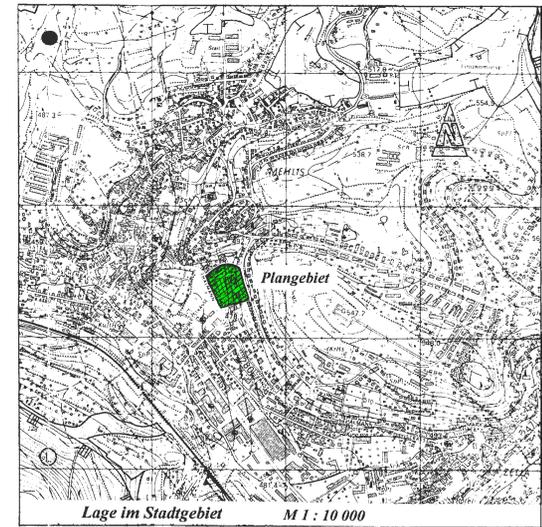
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Pkt. 1, 20 u. 25 BauGB sowie nach §§ 4 u. 6 BauNVO
1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes werden Teilbereiche als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO und Teilbereiche als "Mischgebiet" (M) nach § 6 BauNVO festgesetzt.
Im WA wird die Nutzung "Gartenbaubetrieb" und "Tankstelle" ausgeschlossen.
- 1.1 Zusätzliche Festsetzungen im WA: Befestigungen der Wege und Zufahrten sind auf den Grundstücken durch den Einbau von breittiefgelagerten Pflasterarten, oder Öko-Pflaster vorzunehmen. Die nicht überbaubaren Teile der Baugrundstücke sind ihrem Charakter nach als Hausgärten anzulegen.
2. Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß von den nachfolgend definierten bestehenden Geländeoberflächen bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Für die Baufenster 6 und 7 gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der Rathausstraße vor dem jeweiligen Grundstück.
Für alle anderen Baufenster gilt als Bezugspunkt die vorhandene Höhe hangseitig.
- B) Bauweise gemäß § 9 (1) Pkt. 2 und § 22 BauNVO
1. Im Geltungsbereich des B-Planes wird offene und eine von der offenen abweichende Bauweise festgesetzt.
2. Für das Baufenster 6 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise zugelassen.
3. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:
Die Maximallänge der Gebäude kann 50 m überschreiten, wenn entsprechende gestalterische Zäsuren zur Gliederung der Gebäude vorgenommen werden.
- C) Gestalterische Festsetzungen gemäß § 83 (4) ThürBO als Satzung
1. Dächer:
Zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10° - 45°.
Die Dächer sind mit blendfreien Materialien auszubilden.
Flachdächer werden als Ausnahme zugelassen, wenn sie 20 % der Grundfläche der Hauptgebäude nicht überschreiten.
2. Dachgauben:
Dachgauben sind bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden bzw. von der Grundstücksgrenze bei Reihen- und Kettenhäusern einzuhalten ist. Zulässig sind Schleppe-, Spitz- und Giebelgauben.

Sonstige Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB bzw. gestalterische Festsetzungen gemäß § 83 (4) ThürBO

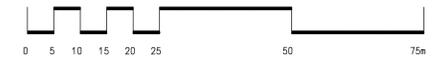
- Garagen:
Innerhalb des Geltungsbereichs des WA sind Garagen und Carports unzulässig.
 - sonstige Nebengebäude:
Im Geltungsbereich des WA sind sonstige Nebengebäude auszuschließen.
Im Geltungsbereich des "Mischgebietes" (M) sind sonstige Nebengebäude zulässig.
Nebengebäude haben sich in Art und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
Die Anpassung bezieht sich auf die Dachform - eindeckung sowie auf die Materialwahl für die Fassadengestaltung.
 - Einfriedungen:
Im Geltungsbereich des WA ist eine Einfriedung unzulässig.
 - Mülltonnenstandplätze sind durch dreiseitige Einhausung gegen Einsicht und Sonneneinstrahlung abzusichern.
 - Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11, 12 BauGB und § 83 ThürBO
 - Straße A ist über einen abgesenkten Bord direkt an die Hauptstraße anzubinden.
 - Parallel zu Straße A ist ein Grünstreifen von 1,0 m von jeglichen oberirdischen Einbauten als Schneeablagelfläche freizuhalten.
 - Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist in Material und Farbe von der übrigen Oberflächenbefestigung abzusetzen.
 - Ebenerdige Stellplätze sind mit Öko-Pflasterung zu befestigen.
Die Stellplätze sind farblich von der übrigen Verkehrsfläche abzuheben.
 - Ver- und Entsorgung gemäß § 9 (1) 13 BauGB
 - Die Neutraussierung und Teiloffenlegung des Rodebaches erfolgt auf privatem Grund.
 - Die gemäß Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vorgegebene Anbaufreiheit von 5,00 m muss aufgrund der städtebaulichen Einbindung des Bachlaufes reduziert werden.
Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
 - Gestalterische Bauwerke für Kaskaden und ähnliche wasserführende Elemente werden ausgenommen vom neuen Rodebachbett in privaten Bereichen zugelassen.
 - Bei den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist der Unterhaltspflichtige gemäß § 68 ThürWG der Bestglglt.
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Pkt. 24 BauGB
 - In einem Abstand bis 25 m von der Straßenbegrenzung der Hauptstraße sind die Grundrisse der Wohnungen, die zur Hauptstraße orientiert sind, so zu zonieren, dass Schlafräume zur lärmgewandten Seite liegen. Für Wohnräume, die zur Hauptstraße orientiert sind, ist der Einbau der Fenster der Schallschutzklasse SSK 2 (entspricht Wärmeschutzverglasung) erforderlich.
 - Die Tiefgaragenzufahrt ist vollständig einzuhausen.
 - Flächen, unter denen der Bergbau umgeht gemäß § 9 (5) Pkt. 2 BauGB
 - Vor einer Bebauung sind Sicherungsmaßnahmen und Verfüllungen des Stollens im südöstlichen Bereich des Plangebietes durchzuführen.
 - Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB, §§ 17 und 19 BauNVO, § 8a BNatSchG 1987, Vorl. ThürNatG 1993
1. Öffentliche Grünflächen
Als öffentliche Grünflächen werden festgesetzt:
- Grünfläche im Einmündungsbereich der Straße A
- Grünfläche im Bereich der Versorgungsfläche
3. Pflanzgebot
- 3.1 Zur Pflanzung sind die in der Begründung aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden.
- F) Hinweise
1. Ein exakt vermessener Leitungsbestand lag für die Planung nicht vor.
2. Altlastverdachtsflächen gemäß § 9 (5) Pkt. 3 BauGB
Die Altlasten, die sich im Bereich des TLG- Grundstückes befinden, sind fachgerecht entsorgt worden.
Auf der Altlastverdachtsfläche "Tankstelle Anschutz" ist unter fachgutachterlicher Bauaufsicht die Bodensanierung durchzuführen.
Sie ist durch lagenweise Auskoffnung des MKW-kontaminierten Erdreichs auf einer Fläche von 8,0 m x 10 m zu einer Tiefe von ca. 4,0 m durchzuführen.
Detaillierte Aussagen sind dem Altlastgutachten vom 12.06.1998 der Firma "König Consult" zu entnehmen.
Auf dem Gelände des ehemaligen Meteorwerkes sind Erdarbeiten durch einen Fachgutachter zu begleiten.
Bei der Verwertung von Abbruch- u. Aushubmaterial sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - Technische Regeln - Stand 06.11.97, herausgegeben von der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), einzuhalten. Es darf nur Material wiedervereignet werden, das mindestens den Zuordnungswerten Z 1.1 nach LAGA - Technische Regeln genügt.
Dem Umweltamt sind die Erdarbeiten mindestens 1 Woche vorher anzuzeigen.
3. Gemäß § 31 WHG ist für die Ausführung der Rodebachumverlegung ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen.



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Der B-Plan ist aufgrund folgender Bestimmungen erarbeitet worden:

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2102).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141).
- 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)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 3.06.1994 (GVBl. Nr. 19, S. 553)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 in der Fassung der jeweils aktuellen Änderungen des Gesetzes.
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.1994 (GVBl. Nr. 16) in der Neufassung vom 14.01.1999.
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 29.04.1999 (GVBl. S. 298).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. S. 2994)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 14.04.1998 (GVBl. S. 73)



Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Besondere mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom Oktober 1999 übereinstimmen.
Nichtzutreffendes ist gestrichelt.

Katasteramt SUH, Zella-Mehlis, den ...
Bürgermeister

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

Katasteramt SUH, Zella-Mehlis, den ...
Bürgermeister

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

Zella-Mehlis, den ...
Bürgermeister

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

Zella-Mehlis, den ...
Bürgermeister

Am ... wurde der Bebauungsplan gebilligt.
Dieser Bebauungsplan wurde einmündig, der Teilfaktoren hat die Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit von ... bis ... zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ... mit dem Hinweis erfaßt/ihm bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.

Zella-Mehlis, den ...
Bürgermeister

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

Zella-Mehlis, den ...
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ... gem. § 12 BauGB erfaßt/ihm bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt am ... in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung zu dessen Tag in der Stadtverwaltung Zella-Mehlis während der Dienststunden von ... bis ... einsehen und über Inhalt Auskunft verlangen.

Zella-Mehlis, den ...
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einmündig, der Textfestsetzungen ist gem. § 245a (1) Nr. 4 BauGB durch Beschluß des Thüringer Landesverwaltungsamtes von ... mit Nebenbestimmungen / Auflagen ...

Zella-Mehlis, den ...
Bürgermeister

Den erfaßten Auflagen wird mit Beschluß ... des Stadtrates von ... beigetreten.

Zella-Mehlis, den ...
Bürgermeister

Auftraggeber:
Stadt Zella-Mehlis
Kartographie:
Vermessungsbüro SUH / Heurich - Esswein
Erich Kriempal Str. 6
99527 SUH
Tel. 03681/ 8906 10 Fax 03681/ 8906 40

1. Vorentwurf: 13.06.1997
2. Entwurf: 03.11.1998
Satzungsplan: 02.05.2000

Bebauungsplan
"Münchsgasse"
Maßstab 1:500

Planverfasser:
Planungsbüro Krehler & Horn
- Freie Stadtplaner -
Plan 132
99536 Zella-Mehlis
Tel. 03682/ 99010
Fax. 03682/ 9901-01