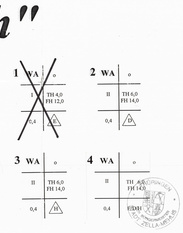
Bebauungsplan Zella-Mehlis "Im Schnepfenloch"

- mit integriertem Grünordnungsplan -

M 1 : 500



Gesetzliche Grundlagen

Der B- Plan ist aufgrund folgender Bestimmungen erarbeitet worden:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.07.96, BGBl. I, S. 1189 das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen©).

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. 19, S. 533)

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 Naturschutz (ThürWG) vom 10.05.1994 (GVBl. Nr. 10)

7. Vorläufige.- Thüringer Naturschutzgesetz (Vorl.ThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57)

8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 5 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 ~~als Grundlage für geometrische Festlegungen des neuen städtebaulichen Planes~~ mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 23.05.1997 übereinstimmen.

Suhl, den 23.05.1997

Katasteramt

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

, den

Katasteramt

Die Stadt Zella-Mehlis hat am 07.12.1993 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.01.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Zella-Mehlis, den 29.10.1997

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde am 07.01.1996 durchgeführt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB beteiligt.

Zella-Mehlis, den 29.10.1997

Bürgermeister

Am 04.03.1997 wurde der Bebauungsplan gebilligt.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. der Textfestsetzungen hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.06.1997 bis 15.06.1997 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 27.03.1997 mit den Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
1) i.V.m. § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG

Zella-Mehlis, den 29.10.1997

Bürgermeister

Die Stadt Zella-Mehlis hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.06.1999 den Bebauungsplan gem. § 19 der Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.1993 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zella-Mehlis, den 02.07.1999

Bürgermeister

Dieser Ivebauungsplan einschl. der Textfestsetzungen ist gem. § 246a (1) Nr. 4 BauGB durch Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom ..... Az.:..... mit Nebenbestimmungen/Auflagen

GENEHMIGT.

....., den

im Auftrag:

Den ersten 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 W len der Stadt Zella-Mehlis wird mit der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes worden bekundet.

Zella-Mehlis, den 09.08.1999

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 27.08.1999 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan trit am 27.08.1999 in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplu s und die Begründung dazu ab diesem Tag in der Stadtverwaltung Zella-Mehlis während der Dienstzunden von ..... bis ..... einsehen und über Inhalt Auskunft verlangen.

Zella-Mehlis, den 20.09.1999

Bürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4424/20-MSH-092-WA
„Im Schnepfenloch"
Weimar, den 28.JUNI.1999

PLANZEICHEN

BEGRENZUNGEN

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

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet	WA
Maximale Traufhöhe	TH
Maximale Firsthöhe	FH
Anzahl der Vollgeschosse	II

- Hauptfirstrichtung

BAUWEISE

- offene Bauweise — o
- Einzelhaus — E
- Doppelhaus — D
- Hausgruppe — H

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – hier: Mischverkehrsfläche — M
- Parkflächen — P
- Straßenbegrenzungslinie
- Böschung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
max. Anzahl der Wohneinheiten	max. Traufhöhe
Grundflächenzahl	max. Firsthöhe
	Bauweise

- Flächen für Versorgungsanlagen — Elektrizität / Abwasser
- Gas
- ohrtliche Versorgungsleitungen
- unortliche Versorgungsleitungen
- Abwasserleitung
- beziehende Grundstücksgrenzen
- mögliche Grundstücksparzellierung
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
- Stützmauern
- Stellplatz — St
- Carport — C

GRÜNORDNUNG

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen — P
- Pflanzung von strukturgerechten Bäumen und Sträuchern (Bäume als Hochstamm mit 15 - 20 cm Stammumfang)
- Erhaltung von Baum- und Strauchpflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzobjekten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Schutzgebiet bzw. Schutzobjekt: *Biotop* — B
- Wasserflächen
- Wasserregulierungsanlage — W

Maßangaben sind in Meter (m).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Geltungsbereich
nach § 9 (7) BauGB

Die beplante Fläche umfaßt folgende Flurstücke in der Flur 1 (Gemarkung Zella-Mehlis):

3155	4206	4236	4242
3156 / 1	4207	4237	4243
3156 / 4	4208	4238	4244
3156 / 5	4209	4239	4245
3157	4233	4240	4246
3174 teilweise	4234	4241	4247
4203	4235		

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

Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Im WA wird die Nutzung "Gartenbaubetrieb" und "Tankstelle" ausgeschlossen.

C) Bauweise
gemäß § 9 (1) Pkt. 2 und § 22 BauNVO

Es wird offene Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen festgelegt.

D) Überbaure Grundstücksfläche
gemäß § 9 (1) Pkt. 2 und § 23 BauNVO

Für das Baugebiet wird eine GRZ = 0,4 für die überbaubare Grundstücksfläche zugelassen.

Änderung zu TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) Art und Maß der baulichen Nutzung

Ergänzung *Traufhöhe*

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand, gemessen von der Hangseite. (siehe Skizze)

Der Pkt. **E) 2.** *Traufhöhe* unter **E) Gestalterische Festsetzungen** entfällt.

gelndert am 02.12.1998
Zella- Mehlis, 04.03.1999
(Ort, Datum, Stadtsiegel/stock)

Stadt Zella- Mehlis
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

E) Gestalterische Festsetzungen
gemäß § 9 (4) BauGB sowie § 83 (4) ThürBO

1. *Dächer:*
Zulässig sind Satteldächer mit Dachneigungen von 35° - 52°.
Die Dächer sind mit roter Ziegel- oder Dachsteineindeckung auszuführen.
Flachdächer sind unzulässig.

Dachgauben:
Dachgauben sind bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden bzw. von der Grundstücksgrenze bei Reihenhäusern einzuhalten ist.

Dachgauben sind nur auf einer Dachseite zulässig (keine Reihung übereinander).

Zulässig sind Schlepp-, Spitz- und Giebelgauben.
Alle Gauben sind im gleichen Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

2.- *Traufhöhe:*
Die im Plan angegebene Traufhöhe ist die Höhe zwischen der unteren waagerechten Begrenzung der Dachhaute und der neuen Gelände-Oberkante von der Hangseite gemessen (siehe Skizze).

F) Sonstige Festsetzungen
gemäß § 9 (4) BauGB sowie § 83 (4) ThürBO

1. *Carports / Stellplätze:*
Für "Hausgruppen" werden Carports bzw. offene Stellplätze festgesetzt.

2. *Garagen:*
Sie sind gestalterisch in Übereinstimmung mit dem Hauptgebäude zu bringen.
Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben.

3. *Nebengebäude:*
Nebengebäude sind für Reihen- und Doppelhäuser unzulässig.

4. *Einfriedungen:*
Einfriedungen sind als einfache Lattenzäune auszubilden. Die Latten sind naturfarben zu behandeln. Diese sind 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, Ketten und sonstigen Abgrenzungen freizuhalten.
Einfriedungen als geschlossene Mauer sind unzulässig.
Im Vorgartenbereich sind lebende Hecken bis 0,60 m Höhe zulässig.

5. Müllboxenstandsplätze sind gegen Einsicht und Sonnenreinstrahlung nach allen Seiten abzuschirmen. Dies erfolgt mittels
- leichten Holzkonstruktionen / Metallkonstruktionen
- dichte Heckenbepflanzungen
mit einer Mindesthöhe von 1,10 m abzuschirmen.

6. **Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11, 12 BauGB**

6.1 Die sich bei der Straßenbauerhebung ergebenden Aufschüttungen und Abgrabungen sind in die Straßenbaumaßnahmen einzubeziehen, 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 und einem einseitigen Gehweg mit 1,75 m Breite (bis zum Abzweig der Wohnwege) festgesetzt.

6.3 In Einmündungsbereichen und Engstellen ist die Oberflächengestaltung in Material und Farbe von der übrigen Befestigung abzusetzen.

6.4 Ebenerdige Stellplätze sind mit Ökn.- Pflasterung zu befestigen.

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 Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes wird eine Wasserregulierungsanlage für das Wasser von Hangseite festgesetzt (siehe Skizze).
In südlicher Richtung wird der vorderte Bachlauf offengelegt.
In nordöstlicher Richtung wird ein Graben entlang des Weges festgesetzt.
(siehe Grünordnung Punkt 3.)

7.3 Parallel zu den Straßenflächen ist ein Streifen von 0,50 m Breite als Leitungsrecht für die Stromversorgung festgesetzt.

G) Festsetzungen zur Grünordnung
nach § 1 Abs. 5 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB
§ 17 und § 19 BauNVO
§ 8a BNatSchG von 1987 / Vorl.ThürNatG von 1993

1. **Öffentliche Grünflächen**

1.1 Im Straßenraum werden kleinkronige Straßenbäume festgesetzt.
Sie sind durch Baumschutzgitter, Baumfangkorb oder Aufpflasterungen zu sichern.
(Pflanzgebot siehe Begründung.)

1.2 Die öffentlichen Parkplätze sind durch Strauch- bzw Vorbebauung hin einzugrünen (Pflanzgebot siehe Begründung.)

2. **Private Baugrundstücke**

2.1 Je Grundstück ist mindestens 1 Baum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

2.2 Eine vollständige Versiegelung der Vorgartenbereiche ist unzulässig.
Nur Befestigung mit Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen einzusetzen.

2.3 Sind PKW - Stellflächen auf privatem Grund vorgesehen, so sind je 4 Stellflächen ein Baum als Hochstamm nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten. Die Parkplätze sind zum Wohngebäude durch Sträucher einzugrünen (Pflanzgebot siehe Begründung).

2.4 Der Carport je Wohnhaus ist mit Rankgerüsten zu begrünen (Pflanzgebot siehe Begründung).

3. **Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**

3.1 Im Norden des Planungsgebietes ist für den Bachlauf eine Wasserregulierungsanlage festgesetzt.

3.2 In südlicher Richtung ist der vorderte Bachlauf offenzulegen und ein natürliches Bachbett herzustellen. Eine technische Befestigung ist unzulässig.
Der Graben ist durch Rasen bzw. Gehölzpflanzungen zu begrünen.

3.3 In nordöstlicher Richtung ist ein Graben entlang des Weges anzulegen, der in den offenen Bachlauf mündet. Der Graben ist zur Belebung abzupflanzen (Pflanzgebot siehe Begründung).

3.4 Der Abfluß des Bachlaufes in die vorhandene Kanalisation ist durch ein stehendes Gewässer - Erdbecken zu regulieren.

H) Hinweise

1. Ein geologisches und hydrologisches Gutachten, Baugrundgutachten sowie exakt vermessener Lieferungsbestand liegen für die Planung nicht vor.

2. Die grünordnerischen Festsetzungen sind nachrichtlich vom Grünordnungsplan übernommen.

3. **Altlastverdachtsflächen**
gemäß § 9 (5) Pkt.3 BauGB

Altlastverdacht im Sinne § 16 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (31.07. 91) liegt für die ehemalige LPG- Anlage der Agrargenossenschaft zahlt in Schwarza Flur 4 laut Altlastgutachten vom 12.06.1998 **nicht** vor.
Im Zuge der Erschließungsarbeiten ist es möglich, dass einzelne Bodenverunreinigungen aufgefunden werden.

Der Bereich der Anschlüsse (Trinkwasser 8308, 4209, 4231- 4140 Flur 4, ist beim Staatlichen Umweltamt als Altlastverdachtsfläche laut Altlastgutachten vom 12.06.1998 bestätigt worden.
Bei Realisierung des Vorhabens sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist eine Detailuntersuchung der Halde durchzuführen
- Absicherung fachgutachterlicher Begleitung während der Erdarbeiten
- Gewährleistung der ordnungsgemäßen Einsorgung des kontaminierten Materials

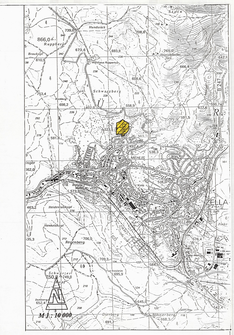
gelndert am 02.12.1998
Zella-Mehlis, 04.03.1999
(Ort, Datum, Stadtsiegel/stock)

Stadt Zella-Mehlis
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Mitarbeit: Planungsbüro für Landschaftsgestaltung, & Freianlagen Gromeleit, Suhl

vermessen: Vermessungsbüro Suhl

M 1 : 500



Bebauungsplan Zella-Mehlis
-mit integriertem Grünordnungsplan -
"Im Schnepfenloch"
-Entwurf-

Vorhabenträger:
Stadt Zella-Mehlis

Verfasser:
Planungsbüro Kehrer & Horn
Freie Stadtplaner

PSF 132
98336 Zella-Mehlis
Tel. 03682/8961-0
Fax. 03682/8961-61

Bearbeiter: Kehrer

15.09.1998
zuletzt geändert: 03.12.1998
Datum, Unterschrift

1.2.98
Datum, Unterschrift