

Bebauungsplan

**Wohngebiet "Lerchenberg"
Teil A und Teil B**

Stadt Zella-Mehlis



Bebauungsplan

Wohngebiet "Lerchenberg"
Teil A / Teil B

Stadt Zella-Mehlis

Auftraggeber:

Stadt Zella-Mehlis
Landkreis Schmalkalden - Meiningen

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn
Freie Stadtplaner

Talstraße 50
98 544 Zella-Mehlis
Tel./Fax : 03682 / 8 62 116

Bebarbeiter:

Dipl.- Ing. - Arch. H. Horn
Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer
Techn. C. Stefanov

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

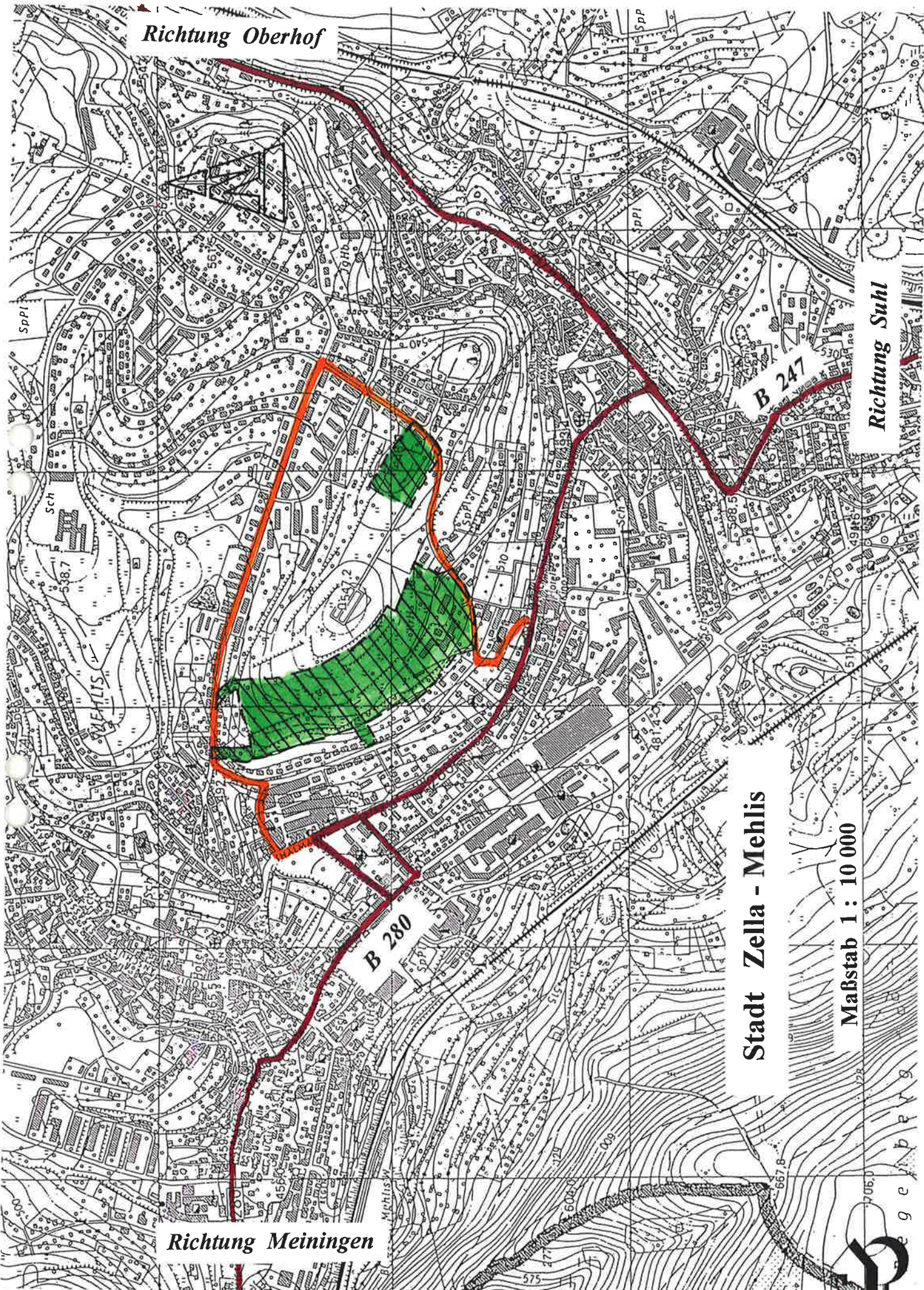
Wohngebiet "Lerchenberg" Teilbereich A und B

Stadt Zella -Mehlis

Stand: 26.04.1995

Inhalt

- 1. Veranlassung und Ziele**
- 2. Vorgaben übergeordneter Planungen**
 - 2.1 Raumordnung, Regionalplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Naturräumliche Verhältnisse
 - 3.2 Vorhandene Bebauung
 - 3.3 Verkehr
 - 3.4 Ver- und Entsorgung
 - 3.5 Nutzungsbeschränkungen
 - 3.6 Immissionen, Emissionen
- 4. Planinhalt**
 - 4.1 Städtebauliches Grundkonzept
 - 4.2 Bebauung
 - 4.3 Verkehr
 - 4.4 Landschaft
 - 4.5 Grünflächen
 - 4.6 Ver- und Entsorgung



Richtung Oberhof

Richtung Suhl

Stadt Zella - Mehlis

Maßstab 1 : 10 000

Richtung Meiningen



1. Veranlassung und Ziele

In der Stadt Zella - Mehlis besteht Bedarf zum Bau von Einfamilienhäusern und Wohnanlagen.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um im Außenbereich entsprechende planungsrechtliche Grundlagen für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Wohngebietes zu schaffen.

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 10,4 ha.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Raumordnung, Regionalplanung

Entsprechend des vorläufigen Regionalplanes Südthüringens wird die Stadt Suhl mit der Stadt Zella - Mehlis als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eingeordnet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht nur z.T. den Festlegungen des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes der Stadt.

Die Maßnahmen des Bebauungsplanes werden in den Entwurf eingearbeitet.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Naturräumliche Verhältnisse

Das Planungsgebiet liegt auf einer Bergkuppe in zentraler Lage der Stadt.

Es erscheint zur Zeit als landschaftlicher Freiraum, Erholungsgebiet und Stadtpark mit angrenzenden Gärten und Wohnbebauung.

3.2 Vorhandene Bebauung

Im Planungsgebiet befinden sich Wohngebäude und Nebengebäude sowie das städtische Krankenhaus.

3.3 Verkehr

Die Anbindung des Wohngebietes an das Hauptnetz erfolgt über die Ernst - Häckel - Straße.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird vom bestehenden Netz abgesichert.
Die Abwasserentsorgung erfolgt in das bestehende Abwassernetz der Stadt.

Konkrete Angaben sind den vorliegenden Wasser- und Abwasserstudien des Planungsbüros Schmidt zu entnehmen.

Für die Elektroenergieversorgung sind zwei zusätzliche Trafostationen vorgesehen.

Zur Wärmeversorgung wird Erdgas empfohlen.

3.5 Nutzungsbeschränkungen

Derzeit sind keine Angaben zu Nutzungsbeschränkungen bekannt. Es liegt kein geologisches und hydrologisches Gutachten vor. Ein Baugrundgutachten liegt vor.

3.6 Immissionen, Emissionen

Immissionen können bei ungünstigen Windverhältnissen von den benachbarten Wohnhäusern ausgehen.

Durch den Straßenneubau der Straße A können Überschreitungen für die Nordfront des Krankenhauses auftreten. Es liegt ein Schallschutznachweis vor.

Dieser hat ermittelt, daß nur für Patientenzimmer, die nach Norden orientiert sind erhöhte Schallpegel auftreten können. Ansonsten stellt das Krankenhaus an sich ein Schallschutzhindernis für die straßenabgewandte Seite dar.

Zur Zeit ist nur ein geringer Anteil von Patientenzimmern nach Norden gerichtet.

Mit der Festsetzung, daß bei Erweiterungs- und Rekonstruktionsmaßnahmen grundsätzlich keine Patientenzimmer nach Norden zu orientieren sind wird dem Schallschutz Rechnung getragen.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliches Grundkonzept

Zielstellung ist die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes sowie die Erhaltung des Charakters des Lerchenberges als Erholungs- und Stadtpark.

Die Planung geht von folgenden Prinzipien aus:

- Erhaltung der vorhandenen Bauflächen und des Großgrünbestandes.
- Schaffung in sich geschlossener Wohnbereiche in hochwertiger Hanglage, wobei sich die Häuser in den städtebaulich- und landschaftlichen Zusammenhang einfügen sollen.

Der Bebauungsplan gliedert sich in einen Planteil A und einen Planteil B.

4.2 **Bebauung**

Das Planungsgebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung und des Maßes der Nutzung gegliedert.

Es wird offene Bebauung in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

Im Teil A des Plangebietes werden vorwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen.

Der Teil B stellt eine Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern dar.

Zur Wahrung und Erhaltung der Vielfalt und Eigenart des Ortes und somit des neuen Gebietes sind gestalterische und sonstige Festsetzungen auf ein Mindestmaß begrenzt. Dabei wird davon ausgegangen, daß typische Proportionen, Abmessungen und Gestaltungsarten aufgenommen und bewahrt werden.

4.3 **Verkehr**

Das Grundkonzept der Verkehrserschließung ist die Anlage von verkehrsberuhigten Wohnwegen in Form von Stichstraßen.

Hiermit soll innerstädtischer Durchgangsverkehr vermieden werden.

- **Teil A**

Als Haupterschließungsstraße fungiert die Straße A. Sie wird mit einer Querschnittsbreite von 5,50 m als Mischverkehrsfläche festgesetzt, wobei zwei Randstreifen von 0,50 m und 1,50 m als Pflasterstreifen vorgesehen sind.

Die Straße wird ab Kreuzungsbereich zum Wohngebiet schmaler. Hier hat sie eine Querschnittsbreite von 4,75 m wobei davon ein Pflasterstreifen von 1,75 m vorgesehen ist.

Die Verkehrsflächen der Straße B und C sind als Mischverkehrsflächen mit Querschnittsbreiten von 4,75 m festgesetzt.

Sie gliedern sich in 3,00 m Fahrbahn und 1,75 m Pflasterstreifen.

- **Teil B**

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendepplatz. Die Querschnittsbreite beträgt 4,75 m wobei ein Pflasterstreifen von 1,75 m vorgesehen ist. Diese Stichstraße geht in öffentliches Eigentum über.

Alle anderen Erschließungswege und Stellplätze sind privatrechtlich konzipiert.

In den Einmündungsbereichen und in Engstellen sind als Vorsorgemaßnahme zur Verkehrssicherheit Aufpflasterungen vorgesehen.

Zur Anbindung der Wohnbereiche an die angrenzenden Stadtteile sowie den Naherholungsbereich - Lerchenberg - sind Fußwegeverbindungen vorgesehen.

Sie sind in das Wanderwegesystem einzubinden.

Die Befestigung der Stellflächen für Pkw ist mit einer Öko-Pflasterung auszuführen.

4.4 Landschaft

Der harmonischen Einbindung in die Landschaft dienen die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu der baulichen Höhenentwicklung sowie die Festlegungen zur Grünordnung.

Es werden Bereiche zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

4.5 Grünflächen

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Harmonisierung und Gliederung des Planungsgebietes.

Bei der Planung wurde ein weitestgehender Erhalt vorhandener Baum- und Strauchbestände berücksichtigt.

Es werden sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich Pflanzbindungen vorgegeben.

Es kommen gebietstypische Baum- und Straucharten zur Anwendung.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Ein Schwerpunkt der Gestaltung im Teilgebiet B ist die Fortsetzung der Alle vom Denkmal zur Ernst - Häckel - Straße.

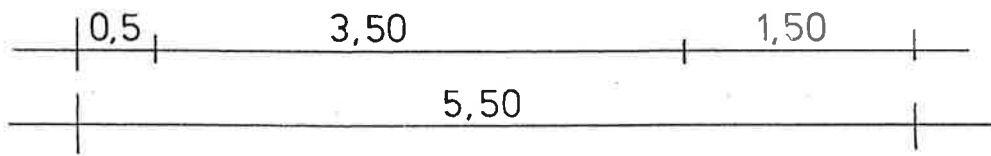
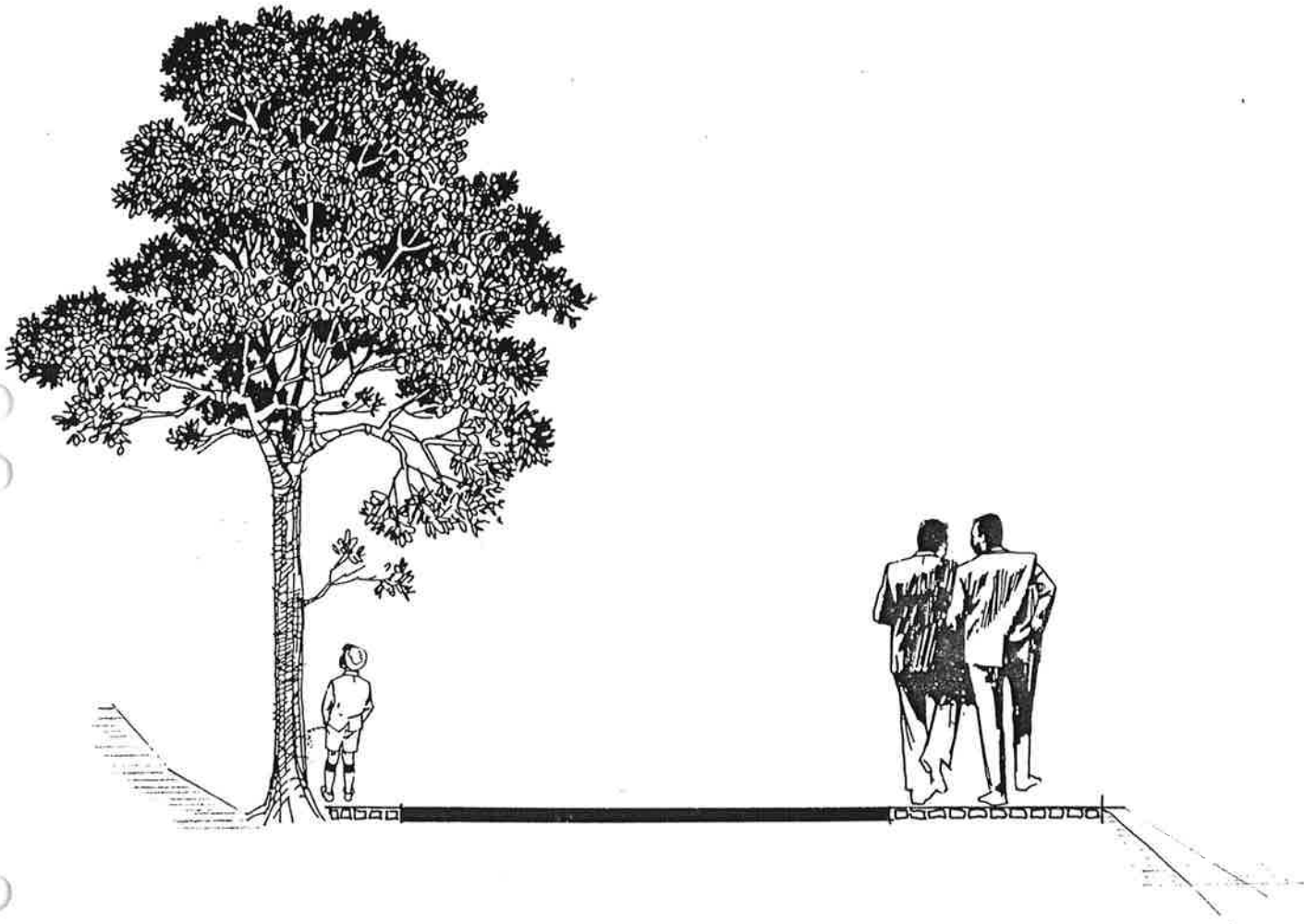
4.6 Ver- und Entsorgung

Die Haupttrassen werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen geführt. Neben den Straßen erfolgt auch in den Fußwegen die Führung von Ver- und Entsorgungssystemen.

Die Abwässerentsorgung des Planteiles B erfolgt in das Abwassersystem der Ernst-Häckel - Straße.

Es wird eine Ringleitungsverbindung der Trinkwasserversorgung vorgesehen.

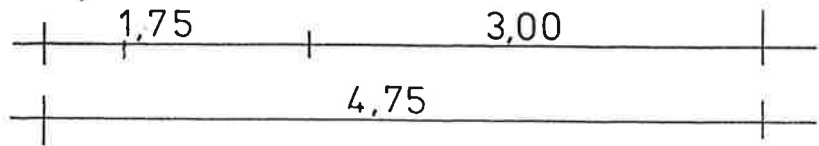
Hierfür sind Leitungsrechte festzulegen.



Pflaster

Pflaster

Querschnitt Straße A



Pflaster

Querschnitt Weg B/C

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planteil 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 "Klinik" ausgewiesen.
2. Ausgeschlossen wird die Zulassung von Punkt 5. des § 4 (3) (Tankstellen).
3. Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
4. Städtebaulich 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.

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 kleingliedrigen 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 Schlep-, Spitz- und Giebelgauben.

Durchgehende Gaubenbänder 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 Bauflucht 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.
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 Patientenzimmern 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 Pflasterstreifen 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 Pflasterstreifen.

In Einmündungsbereichen und Engstellen ist die Oberflächengestaltung in Material und Farbe von der übrigen Befestigung abzuheben.
- 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 sylvatica)
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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planteil B

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.
2. Ausgeschlossen wird die Zulassung von Punkt 5. des § 4 (3) (Tankstellen).
3. Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
4. 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.

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 kleingliedrigen 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 Gaubenbänder 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. Pkw- Stellplätze sind in Tiefgaragen sowie in offener Aufstellung abzusichern.
2. Sonstige Nebengebäude sind unzulässig.
3. Bauliche Einfriedungen sind unzulässig.
Die Wohnanlage ist durch geeignete Begrünungsmaßnahmen in die Landschaft einzufügen.

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. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

- 5.1 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.
- 5.2 Die Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Querschnittsbreite von 4,75 m festgesetzt, wobei ein Randstreifen von 1,75 m als Pflasterstreifen auszubilden ist.
- 5.3 Im Einmündungsbereich und bei Fahrbahnversetzen ist die Oberflächengestaltung in Material und Farbe von der übrigen Befestigung abzuheben.

- 5.4 Es sind 1,5 Pkw - Stellplätze pro Wohnungseinheit zu sichern.

Ebenerdige Stellplätze sind mit Öko- Pflasterung zu befestigen.

6. Ver- und Entsorgung gemäß § 9 (1) 12, 13 BauGB

- 6.1 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.
- 6.2 Es wird eine Flächen für Versorgungsanlagen vorgesehen.

7. Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 3 BauGB

- 7.1 Eine Abgrenzung der Wohnanlage durch Zäune ist unzulässig.

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. Schwerpunkt der Begrünung bildet die Fortsetzung der Baumallee (vom Denkmal kommend) zur Ernst - Häckel - Straße.
Die Pflanzung erfolgt auf öffentlichem Grün.
- 1.3 Die Versorgungsfläche ist einzugrünen.
- 1.4 Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- 1.5 Oberflächenwasser ist weitestgehend am Standort zu versickern.
- 1.6 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 sylvatica)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Weißbirke	(Betula pendula)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)

Obstbäume:

alte Kultursorten

Sträucher:

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