

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

Wohngebiet "Im Schnepfenloch"

Stadt Zella - Mehlis



BEBAUUNGSPLAN

Stadt Zella-Mehlis

Wohngebiet "Im Schnepfenloch"

Auftraggeber:

Stadt Zella-Mehlis
Landkreis Schmalkalden - Meiningen

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn
Freie Stadtplaner
Talstraße 50
98544 Zella-Mehlis

Tel.: 03682 / 89 61-0
Fax.: 03682 / 89 61-61

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer
Techn. C. Stefanov

Mitwirkung:

**Planungsbüro für Landschaftsgestaltung
und Freianlagen, Hilde Gromeleit**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Wohngebiet " Im Schnepfenloch "

Stadt Zella-Mehlis

ENTWURF

Stand : 13.09.1996

Inhalt

0. Gesetzliche Grundlagen

1. Veranlassung und Ziele

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Raumordnung, Regionalplanung

2.2 Flächennutzungsplan

3. Rahmenbedingungen

3.1 Geografische Lage und Topografie

3.2 Bodenschutzklausel

3.3 Naturräumliche Verhältnisse

3.4 Schutzgebiete

3.5 Vorhandene Bebauung

3.6 Verkehr

3.7 Ver- und Entsorgung

3.8 Nutzungsbeschränkungen

3.8.1 Altlastverdachtsflächen

3.9 Immissionen, Emissionen

3.10 Bodenordnung

3.11 Denkmalschutz

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliches Grundkonzept

4.2 Bebauung

4.3 Verkehr

4.4 Ver- und Entsorgung

4.5 Landschaft

4.6 Grünordnung

4.7 Ausgleichsmaßnahmen

4.8 Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft

4.9 Pflanzgebote

4.10 Flächenbilanz / Entsiegelung zu Versiegelung

0. 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB zuletzt geändert in Artikel II vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486).

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. 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. 16)

7. Vorläufiges 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)

1. Veranlassung und Ziele

In der Stadt Zella-Mehlis besteht ein dringender Bedarf an Wohnbauland zur Errichtung von Reihen-, Doppelhäusern und Eigenheimen.

Deshalb kommt der § 2 des WoBauErlG (Wohnungsbauerleichterungsgesetz in der jeweils gültigen Fassung) zur Anwendung.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um teilweise im Außenbereich und auf der Fläche einer landwirtschaftlichen Altbrache entsprechende planungsrechtliche Grundlagen für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des neuen Ortsteils zu schaffen und gleichzeitig eine Abrundung vorhandener Strukturen sowie eine Neuordnung des landwirtschaftlichen Altstandortes zu realisieren.

Das Baugebiet umfaßt ca. 2,5 ha. Die grünordnerische Ausgleichsfläche beträgt ca. 2,4 ha.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Raumordnung, Regionalplanung

Entsprechend des "Regionalplanes Südthüringen" wird Zella-Mehlis mit der Stadt Suhl als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan liegt als Entwurf vor. Das Baugebiet wird aus dem FNP entwickelt.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet "Schneppenloch" liegt am Südhang des "Schwarzen Berges". Das Gelände ist hängig. Die Hauptneigung des Plangebiets geht in Richtung Süden. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von 500 m bis 513 m ü. HN. Die Hauptwindrichtung ist von Westen anzunehmen.

3.2 Bodenschutzklausel

Der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird wie folgt Rechnung getragen :

- Das Plangebiet stellt eine Erweiterung und Abrundung vorhandener Bauflächen und ein Sanierungsschwerpunkt einer Altbrache dar.
- Dem sparsamen Umgang mit den Naturressourcen dienen:
 - die Festsetzungen der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen, die Einbeziehung, Erhaltung und Ergänzung von Landschaftsbereichen in die Planung.
 - die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
 - die Pflanzbindungen der grünordnerischen Festsetzungen.
 - die Wasserregulierungsmaßnahmen

3.3 Naturräumliche Verhältnisse

Im Planungsgebiet befinden sich vorwiegend landwirtschaftlich bebaute Flächen, Wiesenbereiche und schützenswerte Landschaftsbereiche.
Das Gebiet stellt den Übergang zur freien Landschaft dar. Es wird durch zwei Wasserläufe gequert.

3.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen schützenswerte Biotope.

3.5 Vorhandene Bebauung

Im Planungsgebiet befinden sich ehemalige Stallanlagen und Nebenanlagen der ehemaligen LPG, die teilweise durch Nachmieter genutzt werden.

3.6 Verkehr

Die direkte verkehrliche Hauptanbindung des Plangebietes erfolgt über die Waldstraße. In Zusammenhang mit der Verkehrsanbindung des Wohngebietes sind weiterführende Festlegungen der Verkehrsorganisation im angrenzenden Bereich erforderlich.

Aus jetziger Sicht wird ein Einbahnsystem als günstig erachtet.

Das Plangebiet wird über die Straße A an das örtliche Verkehrsnetz (L. Jahn-Straße) angebunden.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluß an das Ortsnetz abgesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser ist der städtischen Kläranlage zuzuführen.

Regenwasser ist am Standort zu versickern bzw. in die im Gebiet liegenden Vorfluter einzuleiten.

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das vorhandene MS- Netz vorgesehen.

Am Standort ist die Fläche zur Errichtung einer Trafostation vorgesehen. Der Standort wurde vom zuständigen Netzbetreiber bestätigt.

3.8 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen bestehen hinsichtlich der schützenswerten Biotope im Norden und Osten des Plangebietes. Diese sind entsprechend des, im Entwurf vorliegenden, Landschaftspflegeplanes festgesetzt worden.

3.8.1 Altlastverdachtsflächen

Altlastverdacht im Sinne § 16 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (31.7.91) liegt für das Plangebiet *nicht* vor.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten ist es möglich, dass einzelne Bodenverunreinigungen aufgefunden werden.

3.9 Immissionen, Emissionen

Überschreitungen der Schallgrenzwerte durch Verkehrslärm sind im Wohngebiet nicht zu erwarten.

Das gesamte Verkehrskonzept ist auf Verkehrsvermeidung und Beruhigung ausgelegt.

3.10 Bodenordnung

Für das Plangebiet ist keine Baulandumlegung geplant, da die Flächen über Investoren gekauft, bebaut und veräußert werden sollen.

3.11 Denkmalschutz

Das Gebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich.

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Gemäß § 16 sind danach Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unterlegen.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus :

- Schaffung eines attraktiven Wohngebietes in verkehrsberuhigter Form. Erschließung über Mischverkehrsflächen in unterschiedlicher Materialgestaltung.
- Harmonische Einbindung der Bebauung in die Landschaft mit entsprechender Einbeziehung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes.
- Erhalt und Rekonstruktion des Wohn- und Stallgebäudes und Umnutzung zum Wohngebäude.
- Schaffung eines attraktiven Ortsteiles von Zella-Mehlis mit einem Wohngebiet mit hohem Wohnwert.
- Rekultivierung des Altbrachenstandortes.
- Realisierung eines Verkehrskonzeptes mit Verkehrsberuhigung als absolute Priorität.
- Einbeziehung und Ergänzung der naturnahen Bereiche mit grünordnerischen Maßnahmen.

4.2 Bebauung

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

Es wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung sind entsprechend der Einbindung in das Ortsbild und in die freie Landschaft festgesetzt.

Im Gültigkeitsbereich diese B - Planes wird die Nutzung "Tankstelle" und "Gartenbaubetrieb" ausgeschlossen.

4.3 Verkehr

Straße A dient als Haupteerschließungsstraße des Wohngebietes.

Sie wird mit einer Querschnittsbreite von 5,50 m und einem separaten Gehweg mit einer Breite von 1,75 m ausgebildet.

Ab Abzweig der Erschließungsstraßen werden nur Mischverkehrsflächen mit einer Querschnittsbreite von 4,75 m konzipiert.

Der Querschnitt ist in 3,00 m Bitumenfahrbahn und 1,75 m Pflasterstreifen zu gliedern. In den Pflasterstreifen sind die Ver- und Entsorgungstrassen einzuordnen.

In Einmündungsbereichen ist die Oberflächengestaltung in Material und Farbe von der übrigen Befestigung abzusetzen. Am besten sind farbige Pflasterungen geeignet.

Ebenerdige Stellplätze sind mit Öko- Pflasterung zu befestigen.

Für Reihenhäuser werden Flächen für Carports / Stellplätze vorgesehen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Gebiet soll über das Ortsnetz abgesichert werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Das Regenwasser wird am Standort versickert bzw. direkt der Vorflut zugeführt.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kanalisation zugeführt.

Der Anschlußpunkt liegt in der Ludwig - Jahn - Straße.

Im Planungsgebiet wird eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen.

Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes wird eine Wasserregulierungsanlage für den im Norden des Plangebietes liegenden Bachlauf vorgesehen.

In südlicher Richtung wird der verrohrte Bachlauf offengelegt.

In nordöstlicher Richtung wird ein Graben entlang des Weges festgesetzt.

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

4.5 Landschaft

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

Die Übergänge zur freien Landschaft sind durch Begrünung und Einbeziehung von Landschaftsbereichen in das Baugebiet vorzunehmen.

4.6 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen beinhalten die Gestaltung des Straßenraums und die öffentlichen Parkplätze. Die Privatgrundstücke grenzen an die geplante Straße.

- Zur Verkehrsraumgestaltung werden in der Straße kleinkronige Straßenbäume vorgesehen. Sie sind durch Baumschutzgitter, Baumbügel oder Aufpflasterungen zu sichern (Pflanzgebot 4.9).
- Die öffentlichen Parkplätze werden zur Wohnbebauung durch Sträucher eingegrünt (Pflanzgebot 4.9).

- Der Standort Trafo ist mindestens 1,0 m um den Baukörper von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Der Trafo sollte mit Sträuchern rundum begrünt werden. Bäume sind in unmittelbarer Nähe des Trafo's nicht vorzusehen (Wurzel - Kabel), (Pflanzgebot 4.9).

Private Grünflächen

- Die Grundstücke sind mit mindestens 50 % der Fläche als Grünfläche - Hausgarten auszuweisen. Auf den unbefestigten Flächen sind Rasen, Stauden, Gehölze und Bäume einschl. Obstbäumen zu pflanzen.
- Je Grundstück ist mindestens 1 Stück Baum vorzusehen und auf Dauer zu erhalten.
- Sind PKW - Stellflächen auf privatem Grund vorgesehen, so sind je 4 Stellflächen 1 x Baum als Hochstamm nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten. Die Parkplätze sind zum Wohngebäude durch Sträucher einzugrünen (Pflanzgebot 4.9).
- Das Carport je Wohnhaus wird mit Rankgehölze begrünt (Pflanzgebot 4.9).
- Die Vorgärten der Grundstücke sollten möglichst nicht eingegrenzt werden. Zäune in einer max. Höhe von 1,0 m sind zulässig. Eine Hecke als Grundstücksabgrenzung ist zu empfehlen. Die Abgrenzung der Grundstücke zur offenen Landschaft kann als Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,0 m oder offen bzw. als Hecke erfolgen (Pflanzgebot 4.9).
- Die Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken einschließlich Begrünung, Einfriedung und Zufahrt sind durch den Bauherrn zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

4.7 Ausgleichsmaßnahmen

- Im Norden des Planungsgebietes wird in den Bachlauf eine Wasserregulierungsanlage eingeordnet. Sie hat die Funktion den Ablauf des Fließgewässers zu regulieren und in zwei Richtungen abzuleiten.
- In südlicher Richtung wird der verrohrte Bachlauf wieder offengelegt und ein natürliches Bachbett hergestellt. Eine technische Befestigung ist nicht zulässig. Der Graben ist durch Rasen bzw. Gehölzpflanzungen zu begrünen.
- In nordöstlicher Richtung wird ein Graben entlang des Weges angelegt, der in den offenen Bachlauf mündet. Der Graben wird zur Bebauung abgepflanzt, somit entsteht eine natürliche Abgrenzung zwischen Biotop und geplanter Wohnbebauung.
- Da der vorhandene Bach südlich in die öffentliche Kanalisation mündet, ist der Abfluß zu regulieren. Hierzu ist östlich der Bebauung ein stehendes Gewässer - Erdbecken geplant. Die Böschung im Uferbereich sollte 1 : 2 bzw. flacher sein. Die Dichtung erfolgt durch eine Lehm- oder Tonschürze.
Ein Mönchschart mit jahreszeitlich unterschiedlicher Ablaufhöhe reguliert den Wasserstand bzw. Ablauf. Damit wird der jahreszeitlich bestimmten Überlastung (Schneesmelze, Regenfälle) des Abwassersystems entgegengewirkt.
Eine 3 m breite Zufahrt ist zu gewährleisten und mit einem Tor zu sichern. Die Zufahrt ist naturnah mit Schotterrasen oder Rasengitterplatten zu befestigen.

Der Graben bzw. Bachlauf sowie das stehende Gewässer ist in den Uferbereichen mit Sträuchern und Heister zu begrünen (Pflanzgebot 4.9).

- *Die Planung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*

4.8 Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist laut VorlThürNatG ein geschütztes Biotop - Feuchtwiese.

"... Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachhaltigen Störung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes von besonders geschützten Biotopen führen können, sind verboten ..." § 18 (3) VorlThürNatG.

Daher ist während der gesamten Bauzeit ein Zaun entlang der Biotopfläche aufzustellen und zu unterhalten.

- Das Biotop ist zur nördlichen Wohnbebauung dicht, als dreireihige Hecke abzupflanzen (Pflanzgebot 4.9).
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und zur Wiederverwendung zu lagern und zu unterhalten.
- Niederschlagswasser der Dachflächen sowie Gehwege und Terrassenflächen sind zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen.

4.9 Pflanzgebote

Für Pflanzungen im Geltungsbereich sind folgende Gehölze zu verwenden.

Straßenbäume und Parkplätze

Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Acer platanoides "Olmstedt"	- Spitzahorn "Olmstedt"
Acer pseudoplatanus "Erectum"	- Bergahorn "Erectum"
Fraxinus excelsior "Atlas"	- Esche "Atlas"
Tilia cordata "Greenspire"	- Stadt-Linde

Sträucher für Parkplätze + Trafo + Hecke an Vorgärten

Acer ginnala	- Feuerahorn
Berberis thunbergii	- Berberitze
Chaenomeles japonica	- Japanische Zierquitte
Cornus canadensis	- Teppich-Hartriegel
Cornus sanguinea	- Roter-Hartriegel
Cotoneaster horizontalis	- Fächermispel
Ligustrum vulgare "Lodense"	- niedriger Liguster
Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Philadelphus "Dame Blanche"	- halbhoher Jasmin
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch
Prunus laurocerasus "Otto Luyken"	- Lorbeerkirsche
Ribes sanguineum "Atrorubens"	- Blut-Johannisbeere
Spiraea in Sorten	- Spierstrauch
Symphoricarpus orbiculatus	- Korallenbeere
Weigela Hybriden	- Glockenstrauch
Flächenrosen, Beetrosen, Strauchrosen in Sorten	

Rankgehölze für Carport ev. Pergola oder Hauswand

Kletterpflanzen 2 x verpflanzt Topfballen, 60 - 80 cm

Hedera in Sorten	- Efeu
Jasminum nudiflorum	- Winter-Jasmin
Lonicera in Sorten	- Geißschlinge
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	- Selbstklimmer
Polygonum aubertii	- Schling-Knöterich
Kletterrosen in Sorten	- Rosen

Begrünung Bachlauf, stehendes Gewässer und Hecke zwischen Biotop und Wohnbebauung

Bäume / Heister Forstpflanzen dreijährig, 100 - 125 cm Länge

Alnus glutinosa	- Schwarz Erle
Alnus incana	- Grau Erle
Cornus alba	- Weißer Hartriegel
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus padus	- Trauben Kirsche
Salix alba	- Silber Weide
Salix caprea	- Sal Weide
Salix purpurea	- Korb Weide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

4.10 Flächenbilanz / Entsiegelung zu Versiegelung

Zella-Mehlis Wohnanlage "Schnepfenloch"

Flächenbilanz

Entsiegelung zu Versiegelung

Entsiegelung ehemalige LPG - Flächen

Abbruch Gebäude

Stallgebäude	A =	772,50 m ²	
	B =	772,50 m ²	
	C =	192,00 m ²	
Anbau Wohnhaus	D =	65,00 m ²	1.802,00 m ²

Wegbefestigung - Beton

an Stallgebäude	A =	1.022,50 m ²	
	B =	1.155,00 m ²	
Silo	A =	14,00 m ²	
	B =	18,00 m ²	
Jauchegrube	=	80,00 m ²	
offene Halle	E =	735,00 m ²	3.024,50 m ²
Fundamente	=	100,80 m ²	100,80 m ²
Entsiegelung ehemalige LPG - Flächen			<u>4.927,30 m²</u>

Entsiegelung der LPG - Flächen

4.927,30 m²

Versiegelung durch Bebauung

6.322,00 m²

auszugleichende Fläche

1.394,70 m²

Zella-Mehlis Wohnanlage "Schnepfenloch"

Versiegelung zur Bebauung Wohngebiet

Gesamter Geltungsbereich *49.000,00 m²*

Überbaute Fläche

Doppelhäuser / Mehrfamilienhäuser	3.399,00 m ²
Straßen	1.710,00 m ²
Parkplätze	238,00 m ²
Zufahrten an Wohnhäusern	975,00 m ²
Hausgärten	18.278,00 m ²
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	24.600,00 m ²