

**PLANZEICHEN**

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze:

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig:

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) Nr. 1 - 3 BauGB, §§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse: II  
Maximale Traufhöhe (Bezugsniveau siehe unten): TH

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie:

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
(§ 9 (2) Nr. 4 und (6), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

unterirdische Versorgungs- und Abwasserleitungen:

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)  
Leitungsrecht für unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen:

**BESTANDSANGABEN**  
(DIN 18 702)

Wohngebäude, Bürogebäude u.ä.:

Wirtschaftsgebäude, Garagen u.ä.:

Flurstückbegrenzungslinie mit Flurstücks-Nr.:

**HÖHENLAGE**  
(§ 9 (2) und (6) BauGB)

Höhe vorhandenes Geländeniveau:

geplante Höhen:

**SONSTIGE ANGABEN**

Mögliche Grundstücksgrenze nach Grenzregelung:

Flächen für Aufschüttungen:

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

max. Anzahl der Vollgeschosse	II
max. Traufhöhe	TH: 5,00
Bauweise	

Maßangaben sind in Meter (m)

**DEFINITION WANDHÖHE/ TRAUFGHÖHE TH**

Wandhöhe = Traufhöhe TH  
Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut  
OK Gelände Bergseite

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**GELTUNGSBEREICH**  
(§ 9 (7) BauGB)  
Die beplante Fläche umfasst die Flurstück-Nr.: 3567/51; 3567/53; 3567/54; 3567/106; 3567/109; 3567/110; 3511; 3506/2; 3512/3; 3567/46 teilweise  
Karte 404-615.4 Gemarkung Zella-Mehlis

**BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

(2) Die Anzahl der Vollgeschosse wird bei Einzel- und Doppelhäusern auf maximal zwei begrenzt. Das Dachgeschoss zählt jeweils als Vollgeschoss.

II. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen  
(§ 9 (1) Nr. 2. BauGB)

(1) Für den Geltungsbereich wird eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

(2) Vorgeschrieben sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 52°.  
Für Hauptgebäude sind Pult- und Flachdächer ausgeschlossen.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

III. Höhenfestsetzung  
(§ 9 (2) BauGB)

(1) Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die angrenzende Oberfläche Gelände und wird bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut, gemessen an der Bergseite, ermittelt.

(2) Bei Veränderungen des Geländes dürfen Aufschüttungen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Höhendifferenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind vorzugsweise als Böschungen auszubilden.

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

IV. Gestalterische Festsetzungen  
(§ 9 (4) BauGB)

(1) Als Dachfarbe werden Rot- und Schwarztöne festgesetzt. Hochglänzende Materialien sind unzulässig.

V. Nebenanlagen  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

(1) Ebenerdige Stellflächen, die auch im Anschluss an die Anliegerstraße angeordnet werden dürfen, sind mit Oke-Plaster bzw. mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

(2) Pkw-Stellplätze sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken anzuordnen.

VI. Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB und § 83 ThürBO)

(1) Als öffentliche Verkehrsfläche ist eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 4,75 m zuzüglich von zwei 0,50 m breiten Randstreifen mit Einbahnstraßenregelung festgesetzt.

(2) Das südwestlich gelegene Grundstück wird über einen Privatweg, der dem Grundstück zugeordnet wird, erschlossen.

VII. Versorgungsflächen und -anlagen  
(§ 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB)

Die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahmen zugelassen, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind.

VIII. Hinweise  
Die Genehmigung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes regelt sich nach § 34 BauGB.

**GRÜNORDNUNG**

**FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**  
(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, §§ 17 und 19 BauNVO; BNatSchG und ThürNatG)

(1) Private Grünflächen  
Die unbefestigten Flächen sind mit Rasen, Stauden, Gehölz- und Baumpflanzungen einschl. Obstbäumen zu begrünen.  
Die Stellflächen sind insgesamt mit Sträuchern zu bepflanzen.

(2) Massnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft  
Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und zur Wiederverwendung zu lagern und zu unterhalten.  
Die Wege und Zufahrten sind mit Pflaster, Ökopflaster, Rasengitterplatten, Schotterrasen oder ähnlichem zu befestigen.

(3) Pflanzgebote

- Sträucher für Vorgärten Acer ginnala Berberis thunbergii Chamaenerion japonica Cornus canadensis-Teppich Cornus sanguinea Cotoneaster horizontalis Ligustrum vulgare "Lodense" Philadelphus coronarius Philadelphus "Dame Blanche" Potentilla fruticosa Prunus laurocerasus "Otto Luyken" Ribes sanguineum "Atrorubens" Spiraea in Sorten Symphoricarpos orbiculatus Weigela Hybriden Flächenrosen, Beetrosen, Strauchrosen in Sorten	- Feuerahorn - Berberitze - Japanische Zierquille - Hartriegel - Roter Hartriegel - Fächermispel - niedriger Liguster - Baumjasmin - halbhohler Jasmin - Fingerstrauch - Lorbeerkräusche - Blut-Johannisbeere - Spierstrauch - Korallenbeere - Glockenstrauch
---	---

- Rankgehölze für Carport evtl. Pergola oder Hauswand  
Kletterpflanzen 2 x verpflanzt Topfballen, 60 x 80 cm  
Hedera in Sorten  
Jasminum nudiflorum  
Lonicera in Sorten  
Parthenocissus tricuspidata "Veitchi"  
Polygonum aubertii-Schling  
Kletterrosen in Sorten

- Hausgärten  
Apfel in Sorten  
Birne in Sorten  
Hauszweitsche  
Mirabelle in Sorten  
Pflaume in Sorten  
Kirsche in Sorten

(4) Ausgleichsmaßnahmen  
Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Landschaft des Plangebietes "Feldgasse" werden auf den Flurstück-Nr.: 2872 und 2924/8, Teilfläche geplant.  
Karte 404-615.4 Gemarkung Zella-Mehlis

Die zum Ausgleich durchzuführende landschaftspflegerische Maßnahme beinhaltet das Mähen und Beräumen der bestehenden Wiesen einmal jährlich in den Monaten Juli/ August für die Dauer von drei Jahren.



**GENEHMIGUNG**

Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB mit Verfügung vom ..... genehmigt worden.

Ort/ Datum: .....  
Höhere Verwaltungsbehörde: .....

**BEKANNTMACHUNG**

Der Bebauungsplan "Feldgasse Zella-Mehlis" kann bei der Stadtverwaltung Zella-Mehlis eingesehen werden.  
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 und 2 des BauGB (BGBl. I S. 2263) bezeichneten Verfahrens- und Formfehler nur beachtlich ist, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind nur beachtlich, wenn sie innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde schriftlich geltend gemacht worden sind.  
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Zella-Mehlis, 17.11.2005  
Ort/ Datum: .....  
Bürgermeister: .....

**PLANGRUNDLAGE**

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 09.11.2005 übereinstimmen.  
\*) Nichtzutreffendes ist gestrichelt.

08.11.2005  
Ort/ Datum: .....  
Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Schmalkalden

Anmerkung:  
Der Grenzverlauf wurde aus der Liegenschaftskarte Zella-Mehlis Karte 404-615.4 digital aufgebeitelt.

**AUFSTELLUNG**

Der Stadtrat hat am 03.05.2005 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Beschluss-Nr.: D5-2005/0063  
Der Beschluss wurde am 23.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Zella-Mehlis, 17.11.2005  
Ort/ Datum: .....  
Bürgermeister: .....

**BETEILIGUNG**

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt.  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 9 (1) BauGB wurde vom 22.08.2005 bis 23.09.2005 durchgeführt.

Zella-Mehlis, 17.11.2005  
Ort/ Datum: .....  
Bürgermeister: .....

**OFFENLAGE**

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 22.08.2005 bis 23.09.2005 einschließlich öffentlich ausliegen.  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zella-Mehlis, 17.11.2005  
Ort/ Datum: .....  
Bürgermeister: .....

**BESCHLUSS**

Der Stadtrat hat am 01.11.2005 mit Beschluss-Nr. D5-2005/0223 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung

BESCHLOSSEN.  
Der Beschluss wurde am 23.03.2006 bekannt gemacht.

Zella-Mehlis, 23.03.2006  
Ort/ Datum: .....  
Bürgermeister: .....

**AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGSPLANSATZUNG**

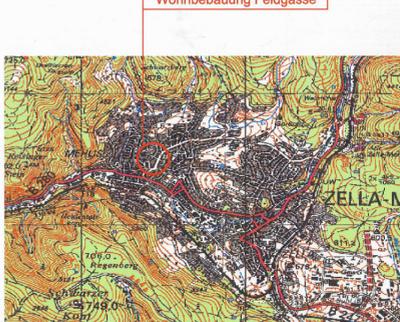
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dieser Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausfertigt.

Zella-Mehlis, 23.03.2006  
Ort/ Datum: .....  
Bürgermeister: .....

Zum vorliegenden Plan ist innerhalb der Frist nach § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 BauGB keine Entscheidung der zuständigen Behörde ergangen.

Weimar, den 22. Feb. 2006  
Thüringer Landesverwaltungsamt  
Weimarplatz 4 99423 Weimar  
Postfach 22 49 99403 Weimar  
- Ref. 300 -

08.11.2005  
Ort/ Datum: .....  
Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Schmalkalden



**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN "FELDASSE" ZELLA-MEHLIS mit integriertem Grünordnungsplan**

Bearbeitungsstand Einarbeitung grünordnerische Ausgleichsmaßnahme	19.06.2005
Bearbeitungsstand Offenlegung	08.07.2005

Planverfasser:  
PLANUNGSBÜRO JÖCK  
Hauptstraße 49 98544 Zella-Mehlis  
Tel.: 0 36 824 42 28  
Fax: 0 36 824 48 24 84  
E-Mail: info@planungsbuerojoeck.de

Vorbekanntgeber:  
Stadt Zella-Mehlis

Maßstab: 1:500  
Datum: 08. Juli 2005