

Begründung zur 2. Änderung

Bebauungsplan
Lerchenberg-Teil A
Stadt Zella-Mehlis



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

Wohngebiet "Lerchenberg Teil A" Stadt Zella-Mehlis / Stand: 07.05.03

Der fort geltende Bebauungsplan der Stadt Zella-Mehlis (*genehmigt am 11.09.1995*) für das Gebiet „Wohngebiet Lerchenberg Teil A“ wird wie folgt geändert:

2. Änderung

Textliche - FESTSETZUNGEN – Teil A

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB und § 14 BauNVO

1. Für das gesamte Baugebiet 3a (vorher 3) wird als Art der baulichen Nutzung

Allgemeines

Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Hier werden Nebenanlagen für Garagen zugelassen.

Der Abstand zwischen Garage und Fahrbahn muss mindestens 1,5 m betragen.

2. Die Festsetzung D) 2. entfällt und wird wie folgt ersetzt: Je Baugrundstück ist eine untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 15 m³ umbautem Raum innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Diese Festsetzung gilt im gesamten Geltungsbereich des Genehmigungsplanes vom 11.09.1995. Ausgenommen sind grünordnerisch festgesetzte Grünflächen.

E) Ergänzung zur Grünordnung nach § 9 (1) und (1a)

1. Die Garagen sind in den Hang zu integrieren, dass die Dachflächen und Randbereiche mit Erdstoff überdeckt werden, um die Fläche weiterhin als extensive Grünfläche zu erhalten.

Begründung zur Änderung der Textlichen Festsetzungen

Zu 1.

Die Hauseigentümer der betreffenden Grundstücke haben bedingt durch die Topografie und die vorhandene Bebauung keine Möglichkeit auf ihren Grundstücken Garagen zu errichten.

Mit der 2. Änderung soll die Möglichkeit eröffnet werden an der talseitig gelegenen Straße Garagen zu errichten. Bisher war diese Fläche als *privates Grün* festgesetzt.

Mit der Festsetzung zur Ergänzung der Grünordnung, die bestimmt, dass die Garagen mit Erdreich überdeckt werden, gibt es Konsens mit der Unteren Naturschutzbehörde. Es werden keine zusätzlichen Forderungen zur Grünordnung gestellt.

Zu 2.

Die Zulassung von Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m³ umbauten Raum im Geltungsbereich des gesamten Ursprungsbebauungsplan entspricht den Forderungen einer Vielzahl von Hauseigentümern. Der Stadtrat unterstützt diese Forderung, will aber durch eine Begrenzung des umbauten Raumes den Charakter des Gebietes erhalten.

2. Änderung

Zeichnerische -FESTSETZUNGEN-

Folgende zeichnerischen Festsetzungen wurden geändert:

- Im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es erfolgt keine Festsetzung von Grünflächen.
- Es wird ein Bereich zur Errichtung von Nebenanlagen für Garagen festgesetzt.

2. Änderung

Begründung zu den zeichnerischen Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen werden so getroffen, dass die Errichtung von Garagen ermöglicht wird. Es wird ein Bereich zur Errichtung von Nebenanlagen für Garagen bestimmt,

um die genaue Einordnung variieren zu können. Entsprechend der Stellungnahme des Verkehrs-amtes der Stadt Zella-Mehlis vom 26.03.2002 wird eine Ausnahme von den Bestimmungen nach

§ 2 Abs. 1 der Thüringer Garagenverordnung (ThürGarVO) zugelassen. Bedingung ist, dass ein Mindestabstand zwischen Garage und Fahrbahn von 1,5 m gesichert ist. Dies ist bei der Projektierung der Garagen zu beachten.

Folgende Ziele werden verfolgt:

Hinweise:

1. Dieser geänderte Bebauungsplan gilt nur in Verbindung mit dem Ursprungsbebauungsplan (Genehmigung vom 11.09.1995) sowie der 1. vereinfachten Änderung zu diesem Bebauungsplan vom 06.04.1998. – *Einleitungsdatum der 1. Änderung: 15.07.1997- Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Änderung vom 17.04.1998*

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet Lerchenberg Teil A betrifft folgende Festsetzungen :

- a) Änderungen zum Planteil werden nur innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches vorgenommen.
 - b) Außerhalb dieses Geltungsbereiches haben die zeichnerischen Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes in der geänderten Fassung der 1. vereinfachten Änderung Bestand.
 - c) Die Änderung der Textlichen Festsetzungen beziehen sich auf Punkt A) 1. und 2. zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf den gesamten Geltungsbereich und betreffen die Zulassung von Nebenanlagen bis 15m³ umbautem Raum. Die Festsetzungen zur Grünordnung betreffen nur den Bereich der 2. Änderung, ansonsten gilt der Ursprungsplan in Verbindung mit der 1. vereinfachten Änderung fort.
2. Eine UVP ist nicht erforderlich, da die Planänderung keinen Eingriff darstellt und die an-rechenbare Grundfläche kleiner 1 ha ist.
 3. Eine Überarbeitung der Grünordnung ist für den Änderungsbereich nicht erforderlich.
 4. Da keine Nutzungsänderung erfolgt, stellt die Errichtung der Garagen keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Eingriffsbilanzierung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich (UNB 11.09.02).