

# **Bebauungsplan**

**Entwurf**

**Spiel - und Freizeitbereich  
Lerchenberg**

**Stadt Zella-Mehlis**



# **BEBAUUNGSPLAN**

*Spiel- und Freizeitbereich "Lerchenberg"*  
*Zella-Mehlis*

*Auftraggeber :*

**Stadt Zella-Mehlis**  
Landkreis Schmalkalden -Meiningen

*Auftragnehmer :*

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

Tel. 03682 / 8961-0  
Fax. 03682 / 8961-61

*Bearbeiter :*

Dipl.-Ing. J.- Ullrich Kehrer  
Techn. Cornelia Stefanov

*Mitarbeit :*

Planungsbüro  
für Landschaftsgestaltung & Freianlagen  
Hilde Gromeleit



**Städtebauliches Grundkonzept**  
*Bebauungsplan Zella-Mehlis*  
*"Spiel- und Freizeitbereich Lerchenberg"*



Stand: 16.02.1996

56/6

44/3

2317

2319

2322

2323

2324

2326

2327

2342/2

2346

2348/2

2349

61

62

63

64

65

66

67

68

79

58

59

2351

2352

2353

2354

2355

2356

2357

2358

2359

2360

2361

2362

2323

2355

2354

2356

2357

2358

2359

2360

2361

2362

2363

2364

2324

2355

2354

2356

2357

2358

2359

2360

2361

2362

2363

2364

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## ***Spiel- und Freizeitbereich "Lerchenberg"*** ***Zella-Mehlis***

### **Entwurf**

Stand: 16. Februar 1996

### **Inhalt**

- 0. Gesetzliche Grundlagen**
- 1. Veranlassung und Ziele**
  - 1.1 Gültigkeitsbereich
- 2. Vorgaben übergeordneter Planungen**
  - 2.1 Raumordnung, Regionalplanung
  - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Rahmenbedingungen**
  - 3.1 Bodenschutzklausel
  - 3.2 Naturräumliche Verhältnisse
  - 3.3 Vorhandene Bebauung
  - 3.4 Verkehr
  - 3.5 Ver- und Entsorgung
  - 3.6 Nutzungsbeschränkungen
  - 3.7 Immissionen, Emissionen
- 4. Planinhalt**
  - 4.1 Städtebauliches Grundkonzept
  - 4.2 Spielplatz
  - 4.3 Ballspielplatz
  - 4.4 Liegewiese / Skulpturengarten
  - 4.5 Verkehr
    - 4.5.1 Fußwegenetz
  - 4.6 Landschaft
  - 4.7 Grünflächen
  - 4.8 Ver- und Entsorgung

## 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 in der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

### **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

Die Stadt Zella-Mehlis beabsichtigt auf dem Lerchenberg einen Spielplatz und einen Freizeitbereich zu entwickeln.

Der Spielplatz und der Freizeitbereich werden für den gesamten Einzugsbereich der Wohngebiete konzipiert, die sich um den Lerchenberg herum befinden.

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

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 2,0 ha.

### 1.1 Gültigkeitsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Zella-Mehlis in der Flur 1.

Nachfolgend sind alle Flurstücke erfaßt, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden:

44 / 3 teilweise	2353
57 teilweise	2356
58	2357
59	2358
2318	2359
2351	2360
2352	2361

## 2. Vorgaben übergeordneter Planungen

### 2.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Planung eines derartigen Freizeitbereiches stellt keine Maßnahme dar, die im Sinne der Landesplanung relevant ist.

Die Anlage ist nur für den städtischen Eigenbedarf vorgesehen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der sich in der Phase Entwurf befindet, ist in diesem Bereich entsprechend anzupassen.

### 3. Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bodenschutzklausel

Der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird wie folgt Rechnung getragen :  
Dem sparsamen Umgang mit den Naturressourcen dienen:

- \* die Festsetzungen zur Bebaubarkeit
- \* die Festsetzungen zur Flächenversiegelung
- \* die Pflanzbindungen der grünordnerischen Festsetzungen

#### 3.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Planungsgebiet befinden sich auf dem Hochplateau des Lerchenberges.  
Es grenzt im Nordwesten unmittelbar an den Denkmalbereich und im Südosten an das geplante Wohngebiet "Lerchenberg - Teil B" an.  
Im Gebiet befinden sich neben Wiesenflächen erhaltenswerte Hecken- und Baumbestände.  
Zur Zeit werden die Wiesenflächen nicht genutzt.

#### 3.3 Vorhandene Bebauung

Im Planungsgebiet befindet sich keine Bebauung.

#### 3.4 Verkehr

Der Spiel- und Freizeitbereich ist über die Ernst - Haekkel - Straße zu erreichen.  
Eine direkte Zufahrt wird nicht vorgesehen.

**Der Bereich soll nur fußläufig erschlossen werden.**

Zufahrtsmöglichkeiten werden nur für Servicefahrzeuge ermöglicht.

#### 3.5 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gebietes beschränkt sich auf eine Platz- und Wegebeleuchtung.  
Anfallendes Regenwasser ist in die angrenzenden Freiflächen bzw. direkt am Standort zu versickern.

#### 3.6 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen bestehen nur für die Baum- und Strauchbestände.

#### 3.7 Immissionen, Emissionen

Außer Belastung des Gebietes durch Hausbrand der angrenzenden Gebiete sind keine Umweltbelastungen zu erwarten.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärm sind Abstandsforderungen einzuhalten.

Der Ball-Spielplatz hat eine Mindestentfernung von 50 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung einzuhalten.

## 4. Planinhalt

### 4.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Prämissen aus :

- \* Schaffung eines attraktiven Spiel- und Freizeitbereiches.
- \* Gestaltung von Bereichen für
  - Spielgeräte
  - Ball-Spielplatz
  - Skulpturengarten
  - Liegewiese
- \* Erhaltung und Ergänzung der Baumallee zum Denkmal sowie Erhaltung der Strauchbestände

Das Planungsgebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung gegliedert.

Im Gültigkeitsbereich des B- Planes wird "Grünfläche" nach § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die Standorte der einzelnen Spielfunktionen werden als Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt.

### 4.2 Spielplatz

Die Spielgeräte sind entsprechend dem Freiflächenprojekt auszuführen.

Es werden kombinierte Geräte für behinderte und nichtbehinderte Kinder eingeordnet. Desweiteren werden eine Trimm - dich - Strecke für "alt und jung" und Tischtennisplatten vorgesehen.

### 4.3 Ballspielplatz

Der Ball-Spielplatz wird im Norden des Plangebietes angeordnet.

Zum nächstgelegenen Wohnungsbau werden die erforderlichen 50 m Abstand gewährleistet.

In Abänderung zum Vorentwurf (Festsetzung "Bolzplatz") wird die Ballspielart nicht festgesetzt. Damit kann eine variable Gestaltung erfolgen.

In der durchgeführten Bürgerbeteiligung sowie aufgrund von Schülerbefragungen der Lokalpresse wurde der Wunsch geäußert sogenannte "Streetballplätze" auszuweisen.

### 4.4 Liegewiese / Skulpturengarten

Beide Funktionen werden kombiniert. Der Skulpturengarten soll Künstlern die Möglichkeit zur Präsentation ihrer Kunst im öffentlichen Bereich ermöglichen und gleichzeitig eine attraktive Bereicherung der Liegewiesen bewirken.

## 4.5 Verkehr

Der Spiel- und Freizeitbereich ist über die Ernst - Haeckel - Straße zu erreichen.  
Eine direkte Zufahrt wird nicht vorgesehen.

**Der Bereich wird nur fußläufig erschlossen.**

Eine Zufahrt für Servicefahrzeuge kann über die Wohngebietszufahrt Teil B und in Fortsetzung über den Alleeweg zum Denkmal erfolgen.  
Im Bereich der Ernst - Haeckel - Straße sind Parkmöglichkeiten für Behindertenfahrzeuge einzuordnen.

Alle Fußwege sind als geschlemmte Sandwege auszuführen.

### 4.5.1 Fußwegenetz

Das Fußwegenetz wird an vorhandene Wegebeziehungen angebunden.  
Der Hauptweg wird mit einer Querschnittsbreite von 2,50 m ausgeführt, damit er von Servicefahrzeugen befahren werden kann.  
Alle übrigen Wege werden mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen.

## 4.6 Landschaft

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

## 4.7 Grünflächen

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

Der Skulpturengarten ist in Zusammenhang mit der Liegewiese zu gestalten.

Hauptgestaltungsprinzip ist die Erhaltung und Ergänzung der Allee zum Denkmal.  
Die vorhandenen Strauchbestände sind zu erhalten und zu ergänzen.

Der Ballspielplatz ist durch intensive Abgrünung vom übrigen Spielbereich abzugrenzen.

## 4.8 Ver- und Entsorgung

Anfallendes Regenwasser ist in die angrenzenden Grünbereiche bzw. direkt am Standort zu versickern.

Entlang der Wege und am Spielplatz werden Beleuchtungseinrichtungen vorgesehen.  
Die Zuführung erfolgt ausgehend von der Ernst - Haeckel - Straße.

Zella-Mehlis, den 19.09.1996



  
.....  
Panse  
Bürgermeister

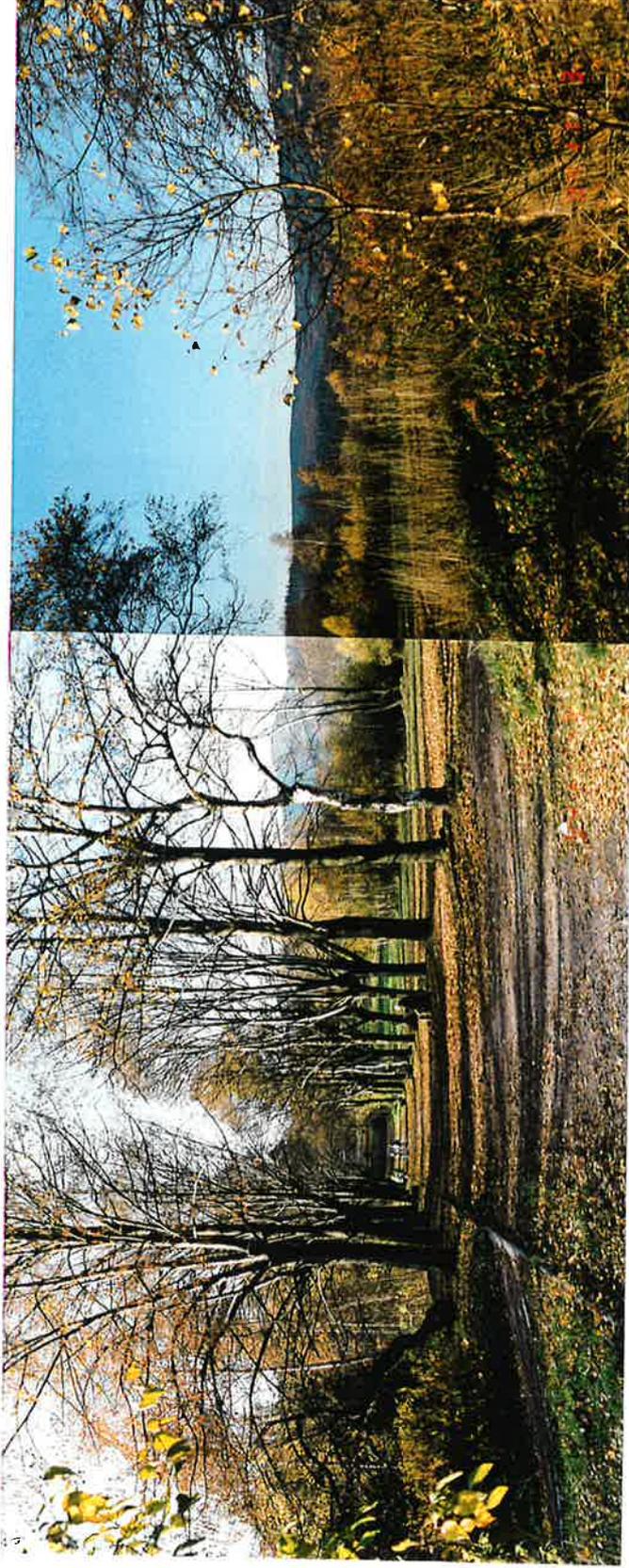


*1. Spielgefährte*



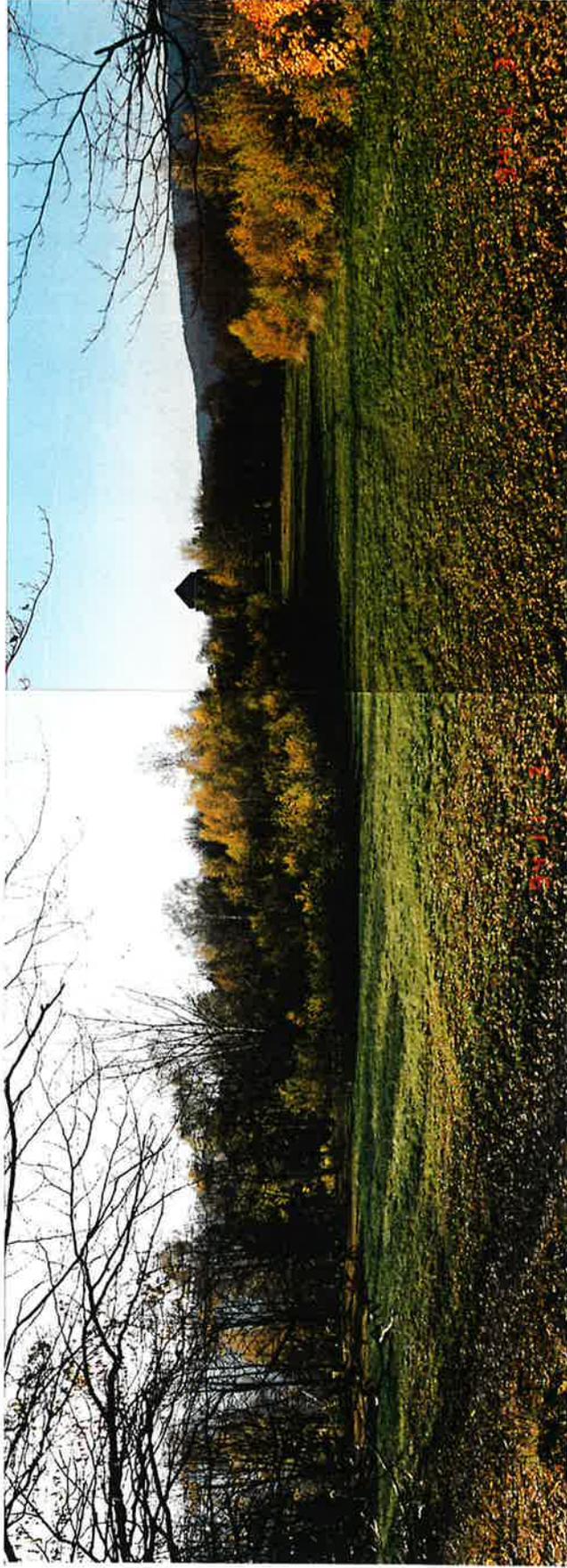
*Bereich Skulpturengarten, Liegewiese und Spielbereich*





*Allee zum Denkmal  
Haupteingang zum Spiel- und Freizeitbereich*





*Bereich Spiellandschaft (behindertengerecht) und Ballspielplatz*





*Blick auf den gesamten Freizeitbereich*



# ***Textliche Festsetzungen***

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird "Öffentliche Grünfläche" als "Spielplatz" und "Grünfläche" nach § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt.
2. Die Standorte der Spielbereiche werden als "Nebenanlagen" nach § 9 (1) 4 und 22 BauGB festgelegt.
3. Die Umgrenzung der Nebenanlagen darf nicht überschritten werden.
4. Begründete Ausnahmen entsprechend der städtebaulichen Gestaltung können auf Antrag zugelassen werden.

### B) Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Im Plangebiet sind keine Gebäude zulässig.  
Es sind nur bauliche Anlagen, Überdachungen und Hütten zulässig, die der Spielplatzfunktion dienen.

### C) Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (1) sowie § 83 ThürBO

1. **Überdachungen :**  
Zulässig sind geneigte Dächer.  
  
Die Dächer sind mit Holz- oder Ziegeleindeckung auszubilden.

### D) Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (1) 10, 11, 12, 13, 14 sowie 26 BauGB

1. Der Ballspielplatz ist an drei Seiten mit einem Ballschutzzaun von 4,0 m Höhe einzugrenzen.  
  
Ansonsten sind keine Einfriedungen zulässig.
2. **Ver- und Entsorgung gemäß § 9 (1) 12, 13 BauGB**
  - 2.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienenden Anlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit im B-Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
  - 2.2 Das Oberflächenwasser ist am Standort zu versickern.

### **3. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB**

- 3.1 Innerhalb des Plangebietes sind keine Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr vorgesehen.
- 3.2 Außerhalb des Gültigkeitsbereiches sind am Abzweig der Ernst-Häckel-Straße 3 Stellplätze für Behinderte einzuordnen.

### **E) Grünordnerische Festlegungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB**

#### **1. Festsetzung nach § 9 (1), 15 BauGB**

- 1.1 Die Flächen, die sich im Norden an den Spielplatzbereich anschließen, werden als Grünflächen festgesetzt. Eine Festsetzung zu privaten oder öffentlichen Charakter erfolgt nicht.

- 2 Das Oberflächenwasser ist am Standort zu versickern.

#### **3. Als Ausgleichsmaßnahme für Flächeninanspruchnahme und versiegelte Flächen werden im Planungsgebiet Großgrünpflanzungen festgesetzt.**

#### **4. Pflanzgebote nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

- 4.1 Zur Verbesserung des Siedlungsklimas und als Ausgleichsmaßnahme für Flächenversiegelung sind in den gekennzeichneten Bereichen Gehölzstreifen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

#### **5. Pflanzbindungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

- 5.1 Es sind Bäume mit Stammumfang ab 14 - 16 cm vorzusehen.  
Die Baumarten sind der unter F) ausgewiesenen Pflanzliste zu entnehmen.

## F) Hinweise

Für Pflanzungen sind folgende Pflanzen zu verwenden:

### 1. *Bäume:*

Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Sommerlinde	( <i>Tilia platyphyllos</i> )
Roteiche	( <i>Quercus rubra</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Buche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Schwedische Mehlbeere	( <i>Sorbus intermedia</i> )

### 2. *Sträucher:*

Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Hartriegel	( <i>Cornus alba</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Schwarze Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Apfelrose	( <i>Rosa rugosa</i> )
Salweide	( <i>Salix caprea</i> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus mongyna</i> )