BEBAUUNGSPLAN ZELLA – MEHLIS "LERCHENBERG"

– ENTWURF – TEIL B

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

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)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren ~~Grenzen und~~ Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15.06.95 übereinstimmen.

Suhl, den 01.08.95

Katasteramt

(Stempel: Thüringen Katasteramt Suhl 2)

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umgebung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Zella-Mehlis, den

Katasteramt

Die Stadt Zella-Mehlis hat am 30.07.1991 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Zella-Mehlis, den 02.08.95

Bürgermeister

(Stempel: Thüringen Stadt Zella-Mehlis 1)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde ~~am~~ vom 07.12.1992 bis 05.02.93 durchgeführt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB beteiligt.

Zella-Mehlis, den 02.08.95

Bürgermeister

(Stempel: Thüringen Stadt Zella-Mehlis 1)

Am 04.05.1993 wurde der Bebauungsplan gebilligt.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. der Textfestsetzungen hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.05.1993 bis 25.06.1993 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 14.05.1993 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Zella-Mehlis, den 02.08.95

Bürgermeister

(Stempel: Thüringen Stadt Zella-Mehlis 1)

Die Stadt Zella-Mehlis hat mit Beschluß-Nr. 0174-10/95 des Stadtrates vom 20.06.1995 den Bebauungsplan gem. § 19 der Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.1993 gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN.

Zella-Mehlis, den 02.08.95

Bürgermeister

(Stempel: Thüringen Stadt Zella-Mehlis 1)

Dieser Bebauungsplan einschl. der Textfestsetzungen ist gem. § 246a (1) Nr. 4 BauGB durch Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 11. Sep. 1995 Az. 210-4621.20 ~~mit Nebenbestimmungen/Auflagen~~ MGN-092-WA „Lerchenberg"

GENEHMIGT.

(Stempel: Thüringer Landesverwaltungsamt 33)

Weimar, den 11. Sep. 1995

im Auftrag:

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluß-Nr. .... des Stadtrates vom .... beigetreten.

Zella-Mehlis, den

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Zella-Mehlis sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Zella-Mehlis, den 19.09.1995

Bürgermeister

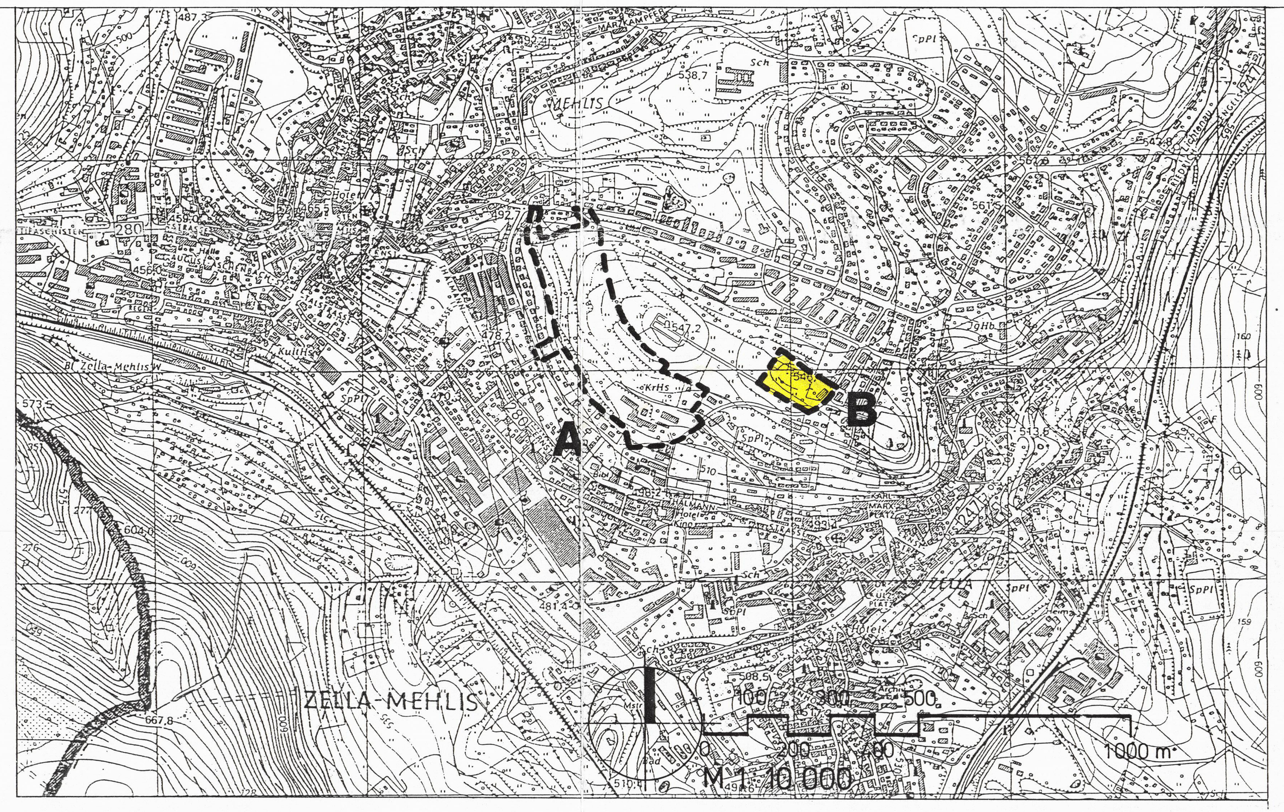
(Stempel: Thüringen Der Bürgermeister Stadt Zella-Mehlis)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 29.09.1995 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt am 29.09.1995 in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung dazu ab diesem Tag in der Stadtverwaltung Zella-Mehlis während der Dienststunden ~~von~~ .... ~~bis~~ .... einsehen und über Inhalt Auskunft verlangen.

Zella-Mehlis, den 09.10.1995

Bürgermeister

(Stempel: Thüringen Der Bürgermeister Stadt Zella-Mehlis)



PLANZEICHEN

BEGRENZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet	WA
Maximale Traufhöhe	TH

BAUWEISE

offene Bauweise	o
Einzelhäuser	E
Doppelhäuser	D
Hausgruppen	H
Hauptfirstrichtung	

VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung)
Aufpflasterung
freizuhaltendes Sichtfeld
Wanderweg
öffentlicher Parkplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
Geschoßzahl	Traufhöhe
Grundflächenzahl	Bauweise

Nebenanlagen	
- Stellplätze	St
- Tiefgarage	TG
- Garagen	Garagen

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität
Gas
Abwasser

oberirdische Versorgungsleitungen
unterirdische Versorgungsleitungen

W	Wasserleitung
A	Abwasserleitung
F	Fernwärmetrasse
E	Elektroleitung

Abbau von Versorgungsanlagen
Flächen für Leitungsrecht
bestehende Grundstücksgrenzen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
mögliche Grundstücksparzellierung
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

GRÜNORDNUNG

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Bäume ab Hochstamm mit 10 - 12 cm Stammumfang)
Erhaltung von Baum- und Strauchpflanzungen

Maßangaben sind in Meter (m)

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 cirdata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Roteiche	(Quercus rubra)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Buche	(Fagus silvatica)
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)

vermessen durch Vermessungsbüro Suhl

Achtung !

Höhenbezug ist lokal.
Es tritt ein Verschiebungsbetrag von - 7,97 m zum System HN auf.
Amtliche Höhen sind den Projektunterlagen des Planungsbüros Schmidt zu entnehmen.

Bebauungsplan Zella-Mehlis
"Lerchenberg" Teil B

~~Entwurf~~

Vorhabensträger: **Stadt Zella-Mehlis**	Verfasser: **Planungsbüro Kehrer & Horn** Freie Stadtplaner Talstr. 50 98 544 Zella-Mehlis Tel./Fax. 03682/862116 PA Zella-Mehlis PSF 132 Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Horn Techn.: C. Stefanov (Stempel: Architektenkammer Thüringen, Horn Harald, 0000-01-1-S, Stadtplaner) April 1995
Datum, Unterschrift	Datum, Unterschrift