1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN ZELLA-MEHLIS WOHNGEBIET "IM SCHNEPFENLOCH"

Geänderte und neue Festsetzungen sind rot geschrieben.

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA

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

Baugrenze

Offene Bauweise — o

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

Hauptfirstrichtung

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Hauptfirstrichtung

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

Grundflächenzahl GRZ	(Obergrenze)	0,4
Zahl der Vollgeschosse		II
Geschossflächenzahl GFZ	(Obergrenze)	0,8
Maximale Traufhöhe (Bezugsniveau siehe unten)		TH = 6,0 m

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB) Regenrückhaltebecken 30 m³

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 (2) Nr. 4 und (6), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

unterirdische Versorgungs- und Abwasserleitungen — ○ — ○ —

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

BESTANDSANGABEN (DIN 18 702) — nachrichtlich übernommen

Wohngebäude, Bürogebäude u.ä.

Wirtschaftsgebäude, Garagen u.ä.

Flurstücksgrenzen mit Flurstücks- Nr.

HÖHENLAGE (§ 9 (3) und (6) BauGB) Höhe vorhandenes Geländeniveau — 500.00 (Höhenbezug HN)

SONSTIGE ANGABEN

Mögliche Grundstücksgrenze nach Grenzregelung

Flächen für Aufschüttungen / Böschungen

FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	WA	o
max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	II	ED
Grundflächenzahl GRZ / Geschossflächenzahl GFZ	max. Traufhöhe	0,4 / 0,8	TH: 6,00

Maßangaben sind in Meter (m) — 5,00

DEFINITION WANDHÖHE/ TRAUFHÖHE TH

Wandhöhe = Traufhöhe TH
Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut OK Gelände Bergseite

LAGE IM STADTGEBIET

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 (7) BauGB)

Die separate Fläche umfasst die Flurstücke- Nr.: 3156/1, 3156/4, 3156/5, 3156/7, 4209/2, 4209/3, 4209/4, 4209/5, 4209/6, 4209/8, 4209/9, 4209/10, 4209/11, 4209/12, 4209/13, 4209/14, 4209/15, 4209/16, 4209/17, 4209/18, 4209/19, 4209/20, 4209/21, 4209/22, 3174 (teilweise) in der Flur 1 / Karte 405-615.1 Gemarkung Zella-Mehlis

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB)

(1) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" WA nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Die gemäß Abs. (3) ausnahmsweise zulässigen "4. Gartenbaubetriebe" und "5. Tankstellen" sind im Bebauungsplan ausgeschlossen.

(2) Grundflächenzahl GRZ = 0,4; Geschossflächenzahl GFZ = 0,8

Hinweise:
Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere überbaubare Flächen dargestellt sind.

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 15° – 45°.
Für Hauptgebäude sind Putz- und Flachdächer ausgeschlossen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

III. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 (2) BauGB)

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

(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) Zur Gestaltung der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden.

(2) Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

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

V. Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

(1) Ebenerdige Stellflächen, die auch im Anschluss an die Planstraßen angeordnet werden dürfen, sind mit Öko-Pflaster bzw. mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

(2) Garagen sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken anzuordnen.

(3) Dächer von Garagen und Carports sind gestalterisch in Übereinstimmung mit dem Hauptgebäude zu bringen.

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

(1) Als öffentliche Verkehrsflächen sind Erschließungsstraßen mit einer Breite von 5,00 m und 4,75 m zuzüglich von je zwei 0,50 m breiten Randstreifen festgesetzt.

(2) Als öffentliche Wege sind Verkehrsflächen mit einer Breite von 3,50 m, 3,00 m und 1,50 m festgesetzt.

Hinweis:
Die Anbindung an die Ludwig-John-Straße ist in Abstimmung mit dem Ordnungsamt Zella-Mehlis herzustellen.

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

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

VIII. Einfriedungen
Einfriedungen sind als einfache Lattenzäune auszubilden. Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Einfriedungen als geschlossene Mauern sind unzulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. Nr. 52 S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), letztgültige Fassung, insbesondere §§ 1 – 3

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der vom 16. März 2004 an geltenden Fassung (GVBl. 2004, S. 349)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der zum 01. Januar 1998 in Kraft getretenen Fassung (BGBl. I S. 2102)

Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) vom 29. April 1999 (GVBl. 1999 S. 298; 2001 S. 265; 4.9.202 S. 303)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 S. 1193)

Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.September 2002 (BGBl. I S. 3830)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 04. Februar 1999 (GVBl. Nr. 4 S. 114), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Thüringer Wassergesetzes und der Thüringer Indirekteinleitenverordnung vom 20. Mai 2003 (GVBl. S. 280)

GRÜNORDNUNG

GRÜNFLÄCHEN– ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB) — Ö

GRÜNFLÄCHEN– PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB) — P

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 (6) BauGB)

Schutzgebiet bzw. Schutzobjekt: §18–Biotop — §18

WASSERFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

ANPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Gehölzen (Bäume, Hochstamm mit 15 – 20 cm Stammumfang)

Sonstige Bepflanzungen (Hecken, Gehölze, Sträucher)

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, §§ 17 und 19 BauNVO; §NatSchG und ThürNatG)

(1) Private Grünflächen
Im Bereich der Grundstücke sind mind. 50 % der Fläche als Grünfläche = baugraden auszuweisen. Die unbefestigten Flächen sind mit mit Rasen, Stauden, Gehölz- und Baumpflanzungen einzahl. Obstbäumen zu begrünen.
Je Grundstück sind mind. 6 Bäume und 6 Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten (Auswahl entspr. Pflanzliste Abs. 4).
Mind. ein Laubbaum oder Obstbaum ist straßenbegleitend zu pflanzen.
Zu den Bäumen siehe Pkte. 5.2 und 5.3 der Begründung.
Die im Plan festgesetzten Standorte sind geringfügig veränderbar, wenn die Grundstückseinteilung dies erforderlich macht.
Steilflächen sind insgesamt mit Sträuchern einzugrünen.

(2) Ausgleichsmaßnahmen
Im Nördlich des Plangebietes ist im Bachlauf ein Sandfang eingebaut, der gleichzeitig als Wasserregulierungsanlage fungiert.
In südlicher Richtung wurde der vervrohrte Bachlauf bis zur ersten Straßenmündung des westlichen Plangebietes offengelegt und eingegrünt.
Im zweiten Gewässerlauf durch das östliche §18–Biotop ist nach dem Biotop eine stehende Wasserfläche (Teichanlage als Erdbecken) mit Staudbase vertragender Uferbepflanzung anzulegen.
Eine Fischereinutzung der Teichanlage ist auszuschließen.

(3) Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft
Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und zur Wiederverwendung zu lagern und zu unternalten.

Die Wege und Zufahrten sind mit Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder ähnlichem zu befestigen.

(4) Pflanzgebot – Pflanzenliste

– **Straßenbegleitende Bäume**
Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm:
Acer platanoides "Columnare" – Säulen–Ahorn
Acer platanoides "Olmsteds" – Spitzahorn "Olmsteds"
Tilia cordata "Rancho" – Winterlinde "Rancho"
Sorbus thuringiaca "Fastigiata" – Thüringische Säulen–Eberesche

– **Obstbäume für Hausgärten (klein – mittelgroß)**
Äpfel – Cox Orange Renette – Gelbmorellen – Montet – Roter Jonathan – Stark Earliest – Weißer Klarapfel
Birnen – Gute Graue – Madame Verte – Mirabelle Von Nancy
Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen – Hauszwetschge

– **Sträucher für Hecken und Vorgärten**
Acer ginnala – Feuerahorn
Berberis thunbergii – Berberitze
Chaenomeles japonica – Japanische Zierquitte
Cornus canadensis–Teppich – Hartriegel
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Cotoneaster horizontalis – Fächerspalier
Philadelphus coronarius – Bauernjasmin
Philadelphus "Dame Blanche" – hohlhoher Jasmin
Potentilla fructiosa – 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 evtl. Pergola oder Hauswand Kletterpflanzen 4 x verpflanzt Topfballen, 60 … 80 cm**
Jasminum nudiflorum – Winter–Jasmin
Lonicera in Sorten – Geißblattinge
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" – Selbstklimmer
Polygonum aubertii – Schling
Kletterrosen in Sorten – Kniderich

– **Begrünung Bachlauf, stehendes Gewässer und Hecke zwischen § 18–Biotop und Wohnbebauung**
Bäume/ Heister, Forstpflanzen dreijährig, 100 … 125 cm Länge
Alnus glutinosa – Schwarz Erle
Alnus incana – Grau Erle
Cornus alba – Weißer Hartriegel
Fraxinus exelcior – Gemeine Esche
Prunus padus – Trauben Kirsche
Salix alba – Silber Weide
Salix purpurea – Korb Weide
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Siehe auch: BEGRUNDUNG ZUM GRUNORDNUNGSPLAN

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 300-4621.20-060092-HA-Im Schnepfenloch 1.Ä
Weimar, den 16. Sep. 2005 Heinrichs

BEKANNTMACHUNG

Der Bebauungsplan ..... kann bei der ..... 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. 2253) 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 schriftlich geltend gemacht worden sind.
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

..... Ort, Datum — ..... Bürgermeister

BESCHLUSS 2

Der Stadtrat hat am ..... mit Beschluss- Nr.: ..... nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Beschluss wurde am ..... bekannt gemacht.

..... Ort, Datum — ..... Bürgermeister

AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGSPLANSATZUNG

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

..... 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 08.07.05 übereinstimmen.
+) Nichtzutreffendes ist gestrichen

Suhl, 05.07.2005 — Ort, Datum

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Schmalkalden

Anmerkung:
Der Grenzverlauf wurde aus der Liegenschaftskarte Zella–Mehlis, Karte 405–615.1 digital aufgearbeitet.

AUFSTELLUNG

Der Stadtrat hat am 16.05.2004 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Beschluss– Nr.: 2005/0034
Der Beschluss wurde ortsüblich am 03.06.2005 bekannt gemacht.

Zella, 19.7.05 — Ort, Datum — Bürgermeister

BETEILIGUNG

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde ~~nicht durchgeführt~~ durchgeführt.
am 17.05.2004

Zella, 26.7.05 — Ort, Datum — Bürgermeister

OFFENLAGE

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 15.06.2005 bis 15.07.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 31.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zella, 23.7.05 — Ort, Datum — Bürgermeister

BESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 05.05.2005 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Zella, 26.9.05 — Ort, Datum — Bürgermeister

INKRAFTSETZUNG– BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigung erfolgte am 26. Juli 1999 unter Aktenzeichen 210–4621.20–MSN–092–HA "im Schnepfenloch" durch das Thüringer Landesverwaltungsamt.

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 27. August 1999 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan trat am 27. August 1999 in Kraft.

OFFENLAGE 2

Nach ~~Ortsüblicher des Satzungsbeschlusses~~– Nr. 2004/0048 vom 26.10.2004 hat der überarbeitete Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 13.12.2005 bis 13.01.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit dieser erneuten öffentlichen Auslegung sind am 03.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zella, 26.9.05 — Ort, Datum — Bürgermeister

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN ZELLA–MEHLIS WOHNGEBIET "IM SCHNEPFENLOCH"

BAURECHTSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

Planverfasser:
PLANUNGSBÜRO JÄCK
Hauptstraße 49, 98544 Zella–Mehlis
Tel.: 0 36 82/ 48 22 28
Fax: 0 36 82/ 48 20 84
E–Mail: info@planungsbueroj aeck.de

Städtebauliche Bearbeitung und Grünordnung:

Vorhabensträger:
Stadt Zella–Mehlis

Maßstab: 1: 500
Datum: Juli 2005