

Bebauungsplan "Am Waldfriedhof" Zella-Mehlis - Satzung

PRÄAMBEL

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90), in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

Thüringer Bauordnung (ThürBO), in der Fassung vom 13.03.2014, geändert durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 153)

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen-Planzeichnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 Abwasser Zeckbestimmung: Regenrückhaltung

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch
 Art der Leitung: AW - Abwasser
 RW - Regenwasser
 TW - Trinkwasser
 Leitung im Bestand:
 TW - Trinkwasserleitung
 20kV Erdkabel - Stromleitung

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
 Straßenbegleitgrün

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Bäume

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Abriss

geplante Straßenhöhe

Bestandshöhen

Böschung Bestand

Böschung in Planung

Baufeld-Nummer

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Teil B: Textliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Als ausnahmsweise zulässig werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe festgesetzt. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen werden als nicht zulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet: WA
 Vollgeschoss: II
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
 Traufhöhe: TH=7,00m
 Gebäudehöhe: GH=9,00m

- offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser
 Die einzuhaltenden Werte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung. Eine Nutzung des Dachgeschosses bei 2 Vollgeschossen ist nicht möglich. Die Angaben sind Bestandteil der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die max. Geschossigkeit, die Traufhöhe, die Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ § 17 Abs. 1 BauNVO) hinreichend definiert.

Als maximale Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Die Gebäudeoberkante wird als Oberkante Gebäude der baulichen Anlagen festgesetzt. Als Oberkante gilt das lotrecht gemessene Maß von der Bezugsebene bis zur Oberkante der Dachhaut des höchsten Punktes des Gebäudes.

Somit wird sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baukörper, die zu einer Beeinträchtigung des Siedlungsbildes führen könnten, entstehen werden. Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen der Gebäude wird der jeweils höchste Punkt der Fahrbahnhöhe der das Grundstück erschließenden Straße gewählt.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen werden gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen.

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschoss
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Bauweise
Traufhöhe in Meter	Gebäudehöhe in Meter

3. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. Doppelhäuser sind mit ihrer Gebäudeseite auf der gekennzeichneten gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an den vorgesehenen Straßenkanten. Im Regelfall wird ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße vorgegeben.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Gebäudeteilen (Dachvorsprüngen, Hauseingangstrepfen, deren Überdachungen und Erker) zulässig, sofern diese nicht mehr als 1,50 m vortreten und in Breite nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand beanspruchen. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen ihre Funktion und ihren Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnflächen zu gewinnen.

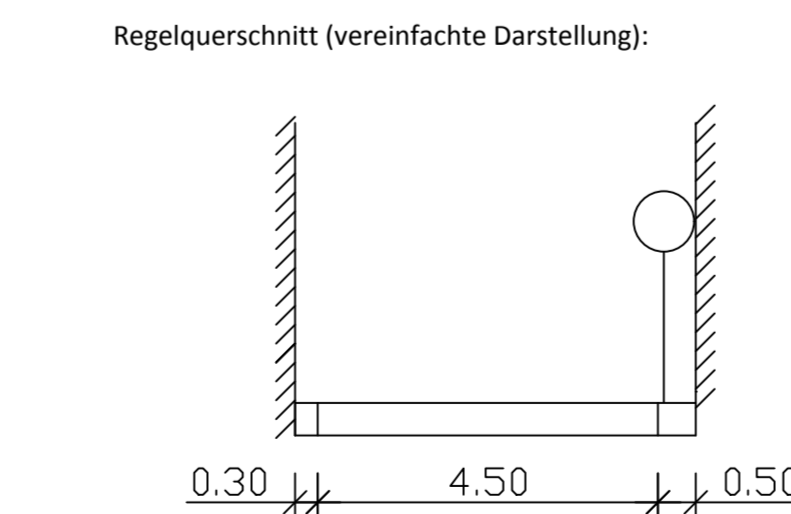
5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass durch die Nebenanlagen, Garagen und Carports weder der öffentliche Straßenraum noch die Gartenflächen dominieren können. Garagen und Carports sind nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Bei Garagen einschließlich Carports muss der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m betragen. Für die Stellplätze ist ein versickerungsfähiger Belag, wie Mineralbeton oder Pflaster mit Rasenfugen oder begrünte Rasengittersteine zugelassen.

Für Terrassen wird kein Regelungsbedarf gesehen, da diese optisch nicht dominant in die Landschaft und den Straßenraum wirken. Dementsprechend werden Terrassen auch ausdrücklich außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zugelassen. Im rückwärtigen Gartenbereich des Plangebietes dürfen Nebenanlagen mit bis zu 15 m² umbauten Raum errichtet werden.

6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche für Richtungsverkehr ausgebildet, die für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar ist. Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 4,50 m bis 5,50 m geplant und erhält eine Befestigung aus Asphalt. Sie wird ohne zusätzlichen Gehweg konzipiert. Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze für PKW's entfallen. Regelquerschnitt (vereinfachte Darstellung):



7. Führung von Versorgungsanlagen- und Leitungen

Die Führung der Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

8. Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Anlage wird von der ZWAS betrieben und muss für Wartungszwecke befahrbar sein. Die Oberfläche ist teilweise zu begrünen.

9. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Versorgungsleitungen werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

a) Stromleitungen
 Bei Befliegungen im Bereich von Kabeltrassen ist ein Mindestabstand von ca. 2,5 m bei Sträuern und 5,0 m bei Bäumen einzuhalten.

b) Trinkwasserleitungen
 Bei Trinkwasserleitungen dürfen in einem Schutzstreifen von 4,00 m Breite keine baulichen Anlagen oder sonstige Anlagen errichtet werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden. Das Gelände darf nicht erhöht oder abgetragen werden, leitungsgefährdende Stoffe dürfen nicht angehäuft werden.

10. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grünordnerische Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

10.1 Erhalt des vorhandenen Rotbuchen-Bestandes entlang der Friedbergstraße.

10.2 Pflanzgebot
 Auf der Fläche der Regenrückhaltung werden 5 Starkbäume gepflanzt:
 1 x Schwarze Erle, Alnus glutinosa 14-16 cm, 3 x verpfl.,
 4 x Spitzahorn, Acer plat. 16-18 cm, 3 x verpfl.

10.3 Mindestdurchgrünung der privaten Baugrundstücke
 Je Baugrundstück ist mindestens 1 standortgerechter und heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaumhochstamm regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die natürliche Wuchsform der Gehölze ist auch bei Schnittmaßnahmen zu erhalten.

10.4 Die Baumschutzsatzung der Stadt Zella-Mehlis ist zu beachten.

10.5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu entwickeln. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Zuwegungen.

10.6 Von den zeichnerisch festgelegten Standorten neu zu pflanzender Bäume kann in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise abgewichen werden.

Teil C: Hinweise / Empfehlungen

1. Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern / Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 des ThürDSchG vom 14. April 2004 der unverzüglichen Meldepflicht an das jeweils zuständige Landesamt für Denkmalpflege. Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen.

2. Entwässerung

a) Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist vom Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist.

b) Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rücktauebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über Rücktauebene, Rücktauschleife). Für Bauten unterhalb der Rücktauebene (z.B. Kellergeschosse) ist eine Rücktauschleife vorzusehen.

c) Der Kontrollschacht ist von jedem Bauherren selbst zu erstellen.

Teil D: Bodenschutzrechtliche Festsetzungen

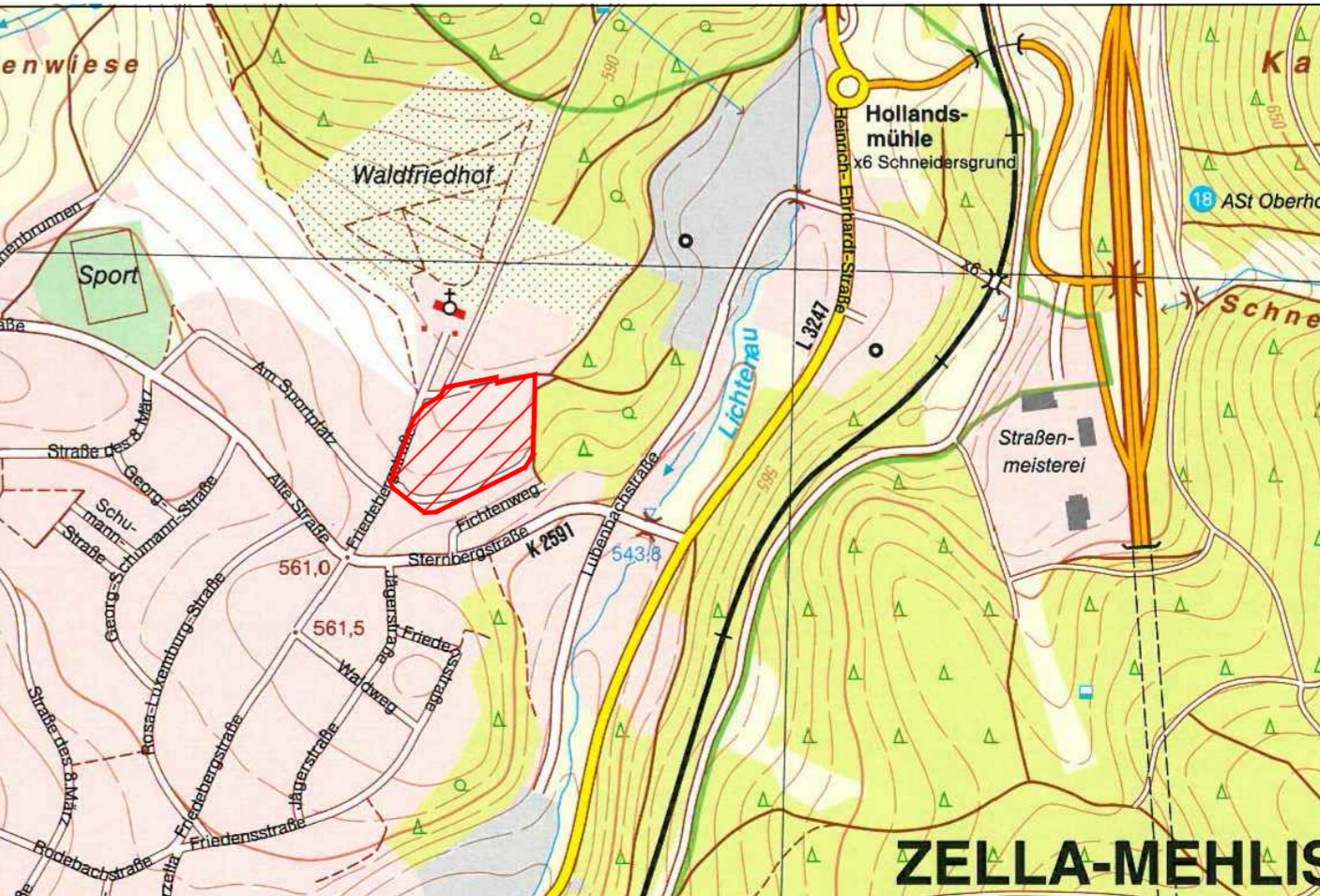
Nach Rückbau und Bäumung der vorhandenen Gebäudesubstanz und der vorhandenen Asphaltdecke sind in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde Bodenprobenungen vorzunehmen, um die Eignung des Grundstückes für die sensiblere Nachnutzung als Wohnbaufläche zu belegen.

Teil E: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

Für den südlichen Bereich des Baufeldes 2 wird eine Dacheindeckung in ortsüblichen Farben und blendfreier Oberfläche vorgegeben.

Kartgrundlage: Lage- und Höhenplan mit Kataster, Stand 08.02.2016
 Verfasser: Vermessungsbüro Heurich, Erich-Krempel-Str. 6, 98527 Suhl
 Die Katastergrenzen wurden aus dem Amtlichen Datenbestand ALKIS entnommen. Lagebezug ETRS89/UTM32

Übersichtsplan unmaßstäblich



VERFAHRENSVERMERKE

1. PLANUNGSGRUNDLAGE

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

(Ort, Datum, Siegeldruck) Landesamt f. Vermessung u. Geoinformation
 Katasterbereich Schmaalkalden

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 09.02.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Beschluss-Nr. 2016/0006. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zella-Mehlis, den Bürgermeister Siegel

3. BILLIGUNGS-/AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 03.11.2017 (Entwurf zur Auslegung) wurde am gebilligt (Beschluss-Nr.:). Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zella-Mehlis, den Bürgermeister Siegel

4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2018 bis 01.02.2018 beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2017 bis 01.02.2018 beteiligt.

Zella-Mehlis, den Bürgermeister Siegel

5. ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am (Beschluss-Nr.) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Zella-Mehlis, den Bürgermeister Siegel

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am nach § 10 BauGB mit (Beschluss-Nr.:) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zella-Mehlis, den Bürgermeister Siegel

7. AUSFERTIGUNG

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

Zella-Mehlis, den Bürgermeister Siegel

8. RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Zella-Mehlis während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Zella-Mehlis, den Bürgermeister Siegel

Bebauungsplan "Am Waldfriedhof" der Stadt Zella-Mehlis

MABSTAB: 1:500 BLATT.-NR.: 1 DATUM: 03.11.2017
 BEARBEITET: Kronacher Planungsstand: Genehmigungsfassung vom 12.02.2018
 GEPRÜFT:

Bauplanungsbüro
 Peter Bernhardt
 Heinrich-Ehrhard-Str.6
 98544 Zella-Mehlis
 Tel.: 03682/49150 Fax: 03682/894022