



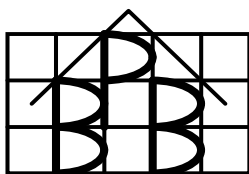
Abbildung 1, Auszug Geoproxy ©

STADT ZELLA-MEHLIS
BEBAUUNGSPLAN „AM WALDFRIEDHOF“
SATZUNG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

BEGRÜNDUNG

Genehmigungsfassung vom 12.02.2018



Bauplanungsbüro
Peter Bernhardt
H.-Ehrhardt-Str. 6
98544 Zella-Mehlis
Tel.: 03682/49150 – Fax: 03682/894022

0. Inhaltsverzeichnis

0.	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Zielsetzung	3
2.	Verfahren	4
3.	Standort	4
4.	Planerische Vorgaben	6
5.	Städtebauliche Lösung - Gestaltungsgrundsätze	6
6.	Baurechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB	7
7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Baugestaltung	8
8.	Verkehrsflächen	9
9.	Erschließung	9
10.	Flächenbilanz	11
11.	Naturhaushalt	11
12.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	11
13.	Grünordnerische Zielstellung	12
14.	Klima- und Immissionsschutz	13
15.	Bodenordnung	14
16.	Bodendenkmale	14
17.	Auswirkungen	14

1. Zielsetzung

Der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis hat am 09.02.2016 mit Beschluss-Nr.: 2016/0006 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Am Waldfriedhof“ aufzustellen.

Die Stadt Zella-Mehlis beabsichtigt, das derzeit brachliegende Areal der Bauunternehmung Glöckle SF-Bau GmbH einer städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Die städtische Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnungen ist in der Stadt sehr hoch, so dass dringend Bauflächen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Insbesondere stellt die attraktive Lage einen hohen Ansiedlungsanreiz dar.

Begründet wird dies auch durch das geringe Potential an noch verfügbaren baureifen Grundstücken in der Stadt. Der Bedarfsnachweis zeigt, dass das Baugebiet in der „Beckerwiese“ bis auf 4 Baufelder belegt ist. Weiterhin befinden sich an der Hauptstraße, Goethestraße, Alten Straße und Katzenbuckel insgesamt 5 Baulücken. Für die Stadt Zella-Mehlis stehen gegenwärtig nur 9 Bauplätze zur Verfügung.

Mit der Bereitstellung von dringend benötigten Eigenheimbauplätzen beabsichtigt die Stadt Zella-Mehlis einen Beitrag zur Stabilisierung des Einwohnerpotentials und zur Sicherung der sozialen Infrastruktur zu leisten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ehemalige gewerblich genutzte Brachflächen im Randbereich von Zella-Mehlis. Dabei geht es hier um Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die Gesamtfläche ergibt ein Potential für ca. 16 Eigenheime.

Gegenwärtig ist der Standort mit leerstehenden und teils baufälligen Werkhallen, Garagen, Betriebsgebäuden der Bauunternehmung Glöckle SF-Bau GmbH bebaut. Weiterhin befinden sich im auf dem Gelände private Schuppen und städtische Stellplätze. Alle in dem Planungsgebiet befindlichen Objekte sollen rückgebaut werden. Die öffentlichen Stellplätze werden von der Stadt in der Nähe des Friedhofes neu angelegt. Die Bauunternehmung Glöckle SF-Bau GmbH beabsichtigt dieses Gebiet als Erschließungsträger zu erschließen. Die angrenzenden Bereiche sind bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Deshalb ist eine Fortführung bzw. Abrundung der vorhandenen Bebauung in Struktur, Bebauungsdichte und Hausform vorgesehen. Hausgruppen in Form von Reihen- und Kettenhäusern sollen ausgeschlossen werden, da sie der Eigenart des vorhandenen Baugebietes nichtentsprechend sind. Die neuen Baukörper können als Einzel- und Doppelhäuser erstellt werden. Die Ersatz- und Neubebauung wird die bereits vorhandene Bebauung am Ortsrand abrunden.

Durch entsprechende Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen werden die neuen Baukörper in ihrer horizontalen und vertikalen Ausrichtung den Baukörpern des vorhandenen Baugebietes angeglichen werden. Mit dem Rückbau des Gewerbebetriebes erfolgt eine Reduzierung der versiegelten Flächen.

Mit der städtebaulichen Neuordnung und Abrundung des Planbereiches wird ein gestalterisch vorteilhafter Übergang vom Innenbereich zur Landschaft geschaffen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a (1) BauGB aufgestellt. Das Verfahren kann angewandt werden für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben.

Die für die Anwendung des 13 a - Verfahrens vorgegebene Obergrenze von max. 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird bei dem geplanten Bauvorhaben deutlich unterschritten.

Auch die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a (1) BauGB sind erfüllt, da kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Im näheren Umfeld des geplanten Vorhabens befindet sich kein FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele Schutzzwecke eines solchen Gebietes erkennbar sind.

Bei der geplanten Erweiterung handelt es sich daher um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

Der Flächennutzungsplan der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für Landwirtschaft ausweist ist redaktionell anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3. Standort

Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Zella-Mehlis und beinhaltet eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Der höchst zu versorgende Punkt liegt bei 572 m NHN, der niedrigste zu versorgende Punkt bei 562 m NHN.

Das Gebiet grenzt

- im Norden an den Friedhof und eine Lagerfläche der Bauunternehmung Glöckle SF-Bau GmbH und einen Forst und Wanderweg
- im Süden an die bereits vorhandene Wohnbebauung Fichtenweg
- im Osten an die Kleingartenanlage
- im Westen an bereits vorhandene Wohnbebauung an.

Das Planungsgebiet beinhaltet folgende Flurstücke:

4461/4; 4461/5; 4485/3 Weg (tw).

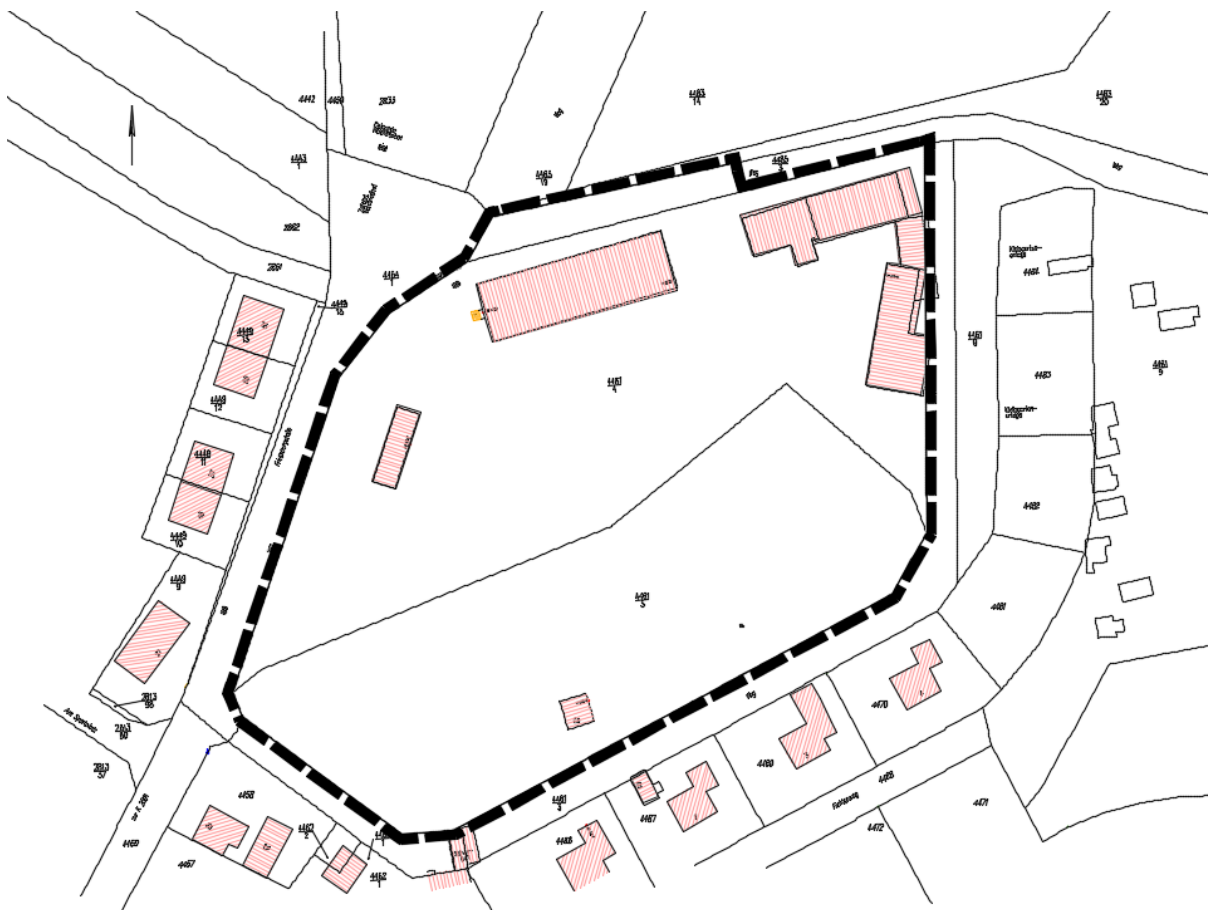


Abbildung 2, Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich):

3.1 Schutzgebiete / Biotope

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Schutzzone des Naturparks „Thüringer Wald“ (Verordnung vom 27. Juli 2001, GVBl. S. 300, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 30. November 2010, GVBl. S. 540). Es gelten die Schutz- und Entwicklungsziele des § 3 der Schutzgebietsverordnung.

Gesetzlich geschützte Biotope i.S. des § 30 BNatSchG i.V. mit § 18 ThürNatG sind im Geltungsbereich des Bauleitplanes nicht vorhanden (Abbildung 3). Es erfolgt kein Eingriff in ökologisch hochwertige Bereiche.

Besonders geschützte Tier und Pflanzenarten liegen derzeit nicht vor.

Bei Abriss der auf dem Planungsgebiet befindlichen Gebäude können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten betroffen sein.

Bei Feststellen eines Vorkommens oder bei Vorliegen eines begründeten Verdachtes für ein Vorkommen von geschützten Wildtieren, ist vor Beginn der Abrissarbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Zulassung einer Ausnahme oder auf Gewährung einer Befreiung von den Artenschutzbestimmungen zu stellen und zu begründen.



Abbildung 3, Auszug TLUG-Kartendienst, Übersicht § 18-Biotope

4. Planerische Vorgaben

4.1 Boden

Der Standort ist nicht im Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche aufgeführt.

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

Es erfolgt eine Geländemodellierung.

5. Städtebauliche Lösung - Gestaltungsgrundsätze

Wichtige Gestaltungsprinzipien bei der städtebaulichen Abrundung der Stadtrandzone im Planungsgebiet sind:

- Rückbau des ehemaligen Baubetriebes
- Modellierung des Geländes
- Vorhandene Strukturen aufnehmen und ergänzen
- Großgrünbestände an der Friedebergstraße sind zu erhalten

6. Baurechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

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.

Damit soll der überwiegende Wohncharakter auch im Hinblick auf die städtebauliche Situation der angrenzenden Wohnbebauung gesichert und beibehalten werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet - WA
- Vollgeschosse: II
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Traufhöhe: TH=7,00m
- Gebäudehöhe: GH=9,00m
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser

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 jeweils der höchste Punkt der Fahrbahnhöhe der das Grundstück erschließenden Straße gewählt.

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

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.

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.

Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze

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 m³ umbauten Raum errichtet werden.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Baugestaltung

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

8. Verkehrsflächen

8.1 Verkehrsflächen

Die Wohngebieterschließung erfolgt über die bereits vorhandene Friedebergstraße. Sie hat innerhalb des Ortes eine Erschließungsfunktion zur überwiegenden Nutzung durch Wohnen und Zufahrt zum Friedhof.

Die neu zu errichtende Straße 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 vorhanden öffentlichen Stellplätze für PKW's entfallen. Die Ausbaulänge beträgt ca. 241 m.

Die Entwässerung erfolgt über die Bordlinie in Straßenabläufe. Diese werden in der Erschließungsstraße an den neu zu verlegenden Regenwasserkanal angeschlossen.

In die Straße werden die neu zu verlegenden Versorgungsmedien eingeordnet. Die Straßenbeleuchtung wird komplett neu hergestellt.

8.2 Verkehrliche Anbindung

Das Planungsgebiet erreicht man über die vorhandene Friedebergstraße in Richtung Waldfriedhof.

9. Erschließung

Die Bauunternehmung Glöckle SF-Bau GmbH soll als Erschließungsträger für die Stadt Zella-Mehlis auftreten.

9.1 Stromversorgung

Es ist ein Niederspannungsstromkabel auf der bereits bebauten Seite der Friedebergstraße vorhanden. Dieses wird im Zuge der Neuverlegung der Kanalbauarbeiten in der Planstraße in den Leitungsgraben neu verlegt, vom Verteilerkasten Ecke Friedebergstraße / „Am Sportplatz“ aus.

Für zwei Stromkabel wurde entlang der neuen Straße eine Kabeltrasse eingeplant.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes, im Bereich der Friedebergstraße verläuft ein 20kV-Erdkabel welches weiter Richtung Straße zum Waldfriedhof verläuft. Die Anlage wird von den Thüringer Energienetzen TEN betrieben. Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert. Die Lage wird nachrichtlich übernommen.

9.2 Trinkwasserversorgung

Entlang der Friedebergstraße liegt eine vorhandene Wasserversorgungsleitung DN 150 ST. Die erforderliche Trinkwassermenge ist ausreichend vorhanden.

Eine Trinkwasserversorgung ist nur bis zu einer Geländehöhe von 571 müNN für eine eingeschossige Bebauung gewährleistet.

Die Baufelder über dieser Höhenlage müssen mit einer Druckerhöhungsanlage ausgestattet werden.

Die neue Trinkwasserleitung wird in die Straße eingeordnet und wird als Ring durch das Wohngebiet verlegt. Der erste Anschlusspunkt ist im Kreuzungsbereich Friedebergstraße / „Am Sportplatz“. Der zweite Anschlusspunkt ist am oberen Ende der Friedebergstraße auf Höhe des Waldfriedhofes.

Im Bereich der Friedebergstraße liegt eine Trinkwasserleitung (Falleitung HB Adamsrod) die durch den ZWAS betrieben wird. Die Lage der Leitung wird durch Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert. In einem Schutzstreifen von 4 m Breite dürfen während des Bestehens der Anlage keine baulichen oder sonstigen 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. Die Lage der Leitung wird nachrichtlich übernommen.

9.3 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Wohngebietes erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserkanäle sollen parallel zueinander in der ebenfalls neu zu bauenden Straße durch das Wohngebiet verlaufen. Der Schmutzwasserkanal wird an den Mischwasserkanal DN 200 Sz in der Straße „Am Sportplatz“ angeschlossen. Der Einbau von Kleinkläranlagen ist nicht erforderlich.

Der Regenwasserkanal wird am südlichen Rand des Baufeldes in eine Regenrückhaltung geführt. Von dort aus wird das Regenwasser gedrosselt in den Mischwasserkanal DN 400 Sz in der Friedebergstraße eingeleitet. Die Regenrückhaltung befindet sich auf öffentlichen Gelände. Die Betreibung der Regenrückhalteanlage erfolgt durch den ZWAS.

9.4 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h ist für die Dauer von 2 Stunden zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Trinkwasserversorgung mittels Überflurhydranten. Die Überflurhydranten sind in Abständen von max. 120m untereinander aufzustellen.

9.5 Gasversorgung

Eine Gasversorgungsanlage ist im Gehwegbereich der Friedebergstraße vorhanden. Sollte eine Gasversorgung im Zuge der Erschließung erfolgen, wird diese durch den öffentlichen Versorger übernommen.

9.6 Postalische Versorgung

Ist bereits vorhanden und wird ebenso fortgeführt.

9.7 Abfallentsorgung

Die Ringstraße ist im Richtungsverkehr für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar.

9.8 Telekommunikation

Es ist eine Trasse entlang der Friedebergstraße auf der bereits bebauten Seite vorhanden. Die Anbindung erfolgt an der Friedebergstraße / Ecke „Am Sportplatz“. Es wird eine neue Leitung in den Leitungsgraben verlegt. Eine Kabeltrasse ist in der neu geplanten Straße berücksichtigt.

10. Flächenbilanz

Baufläche:	1,22ha
Verkehrsflächen :	0,14 ha
Flächen für Versorgungsanlagen:	0,05 ha
öffentliche Grünflächen:	0,01 ha
<hr/>	
<u>Gesamtfläche:</u>	<u>1,42 ha</u>

11. Naturhaushalt

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten für Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) vor.

Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

12. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4 c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des

§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Flächenbilanz Bestand / Planung

Bestandsfläche	Größe in m ²	Faktor	Flächenäquivalent	Fläche nach Eingriff	Größe in m ²	Faktor	Flächenäquivalent
Asphalt	859	0	0	Wohngebiet (GRZ 0,4)	11.884	0	0
Gebäude	1.414	0	0	Verkehrsfläche	1.355	5	6.775
Parkplatz, Wege	798	5	3.990	Fläche RRB	273	5	1.365
Ruderalflur (9392)	5.746	35	201.110				
sonstige Grünfläche (9399)	5.407	25	135.175	sonstiges Grün (9399)	467	30	14.010
Einzelbäume (6400)	945	40	37.800	Einzelbäume (6400)	1.190	40	47.600
Summe:	15.169		378.075		15.169		69.750

13. Grünordnerische Zielstellung

- Erhalt des vorhandenen Rotbuchen-Bestandes entlang der Friedebergstraße.
- 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.
- 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.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Zella-Mehlis ist zu beachten.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu entwickeln. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Zuwegungen.
- Von den zeichnerisch festgelegten Standorten neu zu pflanzender Bäume kann in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise abgewichen werden.

14. Klima- und Immissionsschutz

Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im Bebauungsplan erfolgen keine Festsetzungen bezüglich „Klimaschutz“, weil sich die gesetzlichen Anforderungen bezüglich „Wärmeschutz / Klimaschutz“ stetig ändern und ein Bebauungsplan nicht ständig angepasst wird.

Im Rahmen von Baugenehmigung wird die jeweils aktuelle „Energiesparverordnung“ (EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I Nr. 34, S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) angewendet. Entsprechend § 3 der Verordnung sind zu errichtende Wohngebäude so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung sowie Wärmeverlust (Dämmung der Außenbauteile) vorgegebene Höchstwerte nicht überschreiten.

Weiter ist am 01.01.2009 das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG – Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 07. August 2008, BGBl. I S. 1658; zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)) in Kraft getreten. Demnach ist beim Neubau von Gebäuden der Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien, wie Solarenergie, Erdwärme, Umweltwärme, div. Biomasse, zu decken.

Aufgrund der Nutzungsart ist eine bestimmte Wärmeanforderung für ein Bauwerk festgelegt und ein Nachweis bei der Baugenehmigung notwendig.

Immissionsschutz:

Der Beurteilungspegel der Lärmimmission beträgt gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

tags: (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 55 dB(A)

nachts: (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) 40 (45) dB(A)

Der niedrigere Nacht-Wert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm, der in Klammern gesetzte Wert für Verkehrslärm.

15. Bodenordnung

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich teilweise im Eigentum der Bauunternehmung Glöckle SF-Bau GmbH und teilweise in städtischem Eigentum.

Die Bauunternehmung Glöckle SF-Bau GmbH ist ein Baubetrieb und beabsichtigt dieses Gebiet als Erschließungsträger zu erschließen und zu vermarkten.

Der ursprüngliche Katasterzustand wird wiederhergestellt. Willkürlich entstandene Wege werden in der Planung nicht berücksichtigt.

Die Flächen für die Regenrückhaltung und das öffentliche Grün werden dem Eigentum der Stadt Zella-Mehlis zugeführt.

Die Flächen für Verkehr, Parken und öffentliches Grün überschreiten 30% der Gesamtfläche nicht, so dass gegebenenfalls ein gesetzliches Umlegungsverfahren angewandt werden kann.

16. 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.

17. Auswirkungen

Die vorliegende Planung bindet an bereits vorhandene Bebauungsstrukturen an und rundet den Ort ab. Durch die Umsiedlung der jetzt ansässigen Baufirma wird das Gebiet optisch und qualitativ aufgewertet und besitzt dadurch wieder Erholungscharakter.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung von ca. 16 WE möglich. Dem raumordnerischen Ziel, eine Stabilisierung der Einwohner zu erreichen, wird damit Rechnung getragen.

Zella-Mehlis, den 12.02.2018

.....

Bürgermeister

Siegel