

# **BEGRÜNDUNG**

## **2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Dreißigacker“**

Stadt Meiningen

**Satzung**



# BEGRÜNDUNG

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Dreißigacker“

Stadt Meiningen

*Auftraggeber:*

**Stadt Meiningen**  
Schlossplatz 1  
98617 Meiningen

*Auftragnehmer :*

**Planungsbüro Kehrer & Horn GbR**  
*Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung*  
98527 Suhl  
Platz der Deutschen Einheit 4  
☎ 03681 / 35272-0  
📠 03681 / 35272-34

[www.kehrer-horn.de](http://www.kehrer-horn.de)  
[info@kehrer-horn.de](mailto:info@kehrer-horn.de)

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer  
Dipl.-Ing. S. Posern

**RoosGrünPLANUNG**  
Dipl.-Ing. Heike Roos  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL  
Karl-Marx-Straße 7 a  
99441 Denstedt

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>0.</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Veranlassung und Ziele</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Raumordnung, Regionalplanung	
3.2	Flächennutzungsplan	
<b>4.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
4.1	Geografische Lage und Topografie	
4.2	Naturräumliche Verhältnisse	
4.3	Schutzgebiete	
4.4	Denkmalschutz	
4.5	Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6	Verkehr	
4.7	Nutzungsbeschränkungen	
4.8	Altlasten	
4.9	Immissionen, Emissionen	
4.10	Grund und Boden	
4.11	Geologie / Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz / Baugrundbewertung / Geotopschutz	
<b>5.</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>8</b>
5.1	Städtebauliches Grundkonzept	
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3	Bauweise	
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.5	Baugrenzen	
5.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
5.7	Verkehrstechnische Erschließung	
5.8	Technische Infrastruktur	
5.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
5.10	Waldabstand	
5.11	Übernahme	
5.12	Klimaschutzklausel	
<b>6.</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>15</b>

## 0. Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der jeweils gültigen Fassung.
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung.
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils Fassung.
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils Fassung.
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49) in der jeweils gültigen Fassung.
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung.
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der jeweils gültigen Fassung.
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung.
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung.
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung.
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. 01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung.
12. **Regionalplan Südwestthüringen** (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011 vom 09.05.2011).
13. **Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)** vom 07.05.1993 (GVBl. 1993, S. 273, in der
14. **Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)** vom 16.12.2003 (GVBl 2003, S. 511), in der jeweils gültigen Fassung.
15. **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der jeweils gültigen Fassung.
16. **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der jeweils gültigen Fassung.
17. **Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** vom 18.09.2008 (GVBl. S. 327), in der jeweils gültigen Fassung.

# 1. Veranlassung und Ziele

## Ziel der Bebauungsplanung

Die 2. Änderung wird erforderlich, um den rechtsgültigen Bebauungsplan an die aktuellen Planungserfordernisse hinsichtlich bedarfsgerechter Wohnformen der Stadt Meiningen anzupassen. Deshalb erfolgt eine Überarbeitung des Ursprungsplanes. Von der zwischenzeitlichen Reduzierung des Baugebietes wurde Abstand genommen. Da die Nachfrage nach Eigenheimstandorten in der Stadt Meiningen ungebrochen ist und die Nachfrage die verfügbaren Bauplätze übersteigt, wurde eine Neukonzipierung erforderlich.

Die 2. Änderung erfolgt nur für den dargestellten Geltungsbereich (vgl. Abbildung 1). Alle nicht dargestellten Planbereiche des Ursprungsplanes bleiben unberührt und gelten sowohl hinsichtlich der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen fort.

Im Zuge der Beteiligung zum Entwurf vom 04.12.2014 erfolgten durch die Abfallbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen Hinweise zur Anpassung der Größe der Wendepunkte an dreiaxsigere Müllfahrzeuge. Da die Wendepunkte aus dem Ursprungsplan als zu gering eingeschätzt werden, werde diese angepasst.

Ebenso wurde nach Vorlage eines Sickergutachtens für das Plangebiet die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen. Die Bereiche für Versickerungsanlagen werden nun dargestellt.

Da diese Anpassungen nicht die Grundzüge der Planung betreffen, erfolgt eine „Betroffenenbeteiligung“. Betroffen ist nur das Landratsamt (Abfallbehörde/Wasserbehörde).

## 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Teil des genehmigten Bebauungsplanes (vgl. Abbildung 1). Der Bereich der 2. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 8,93 ha.

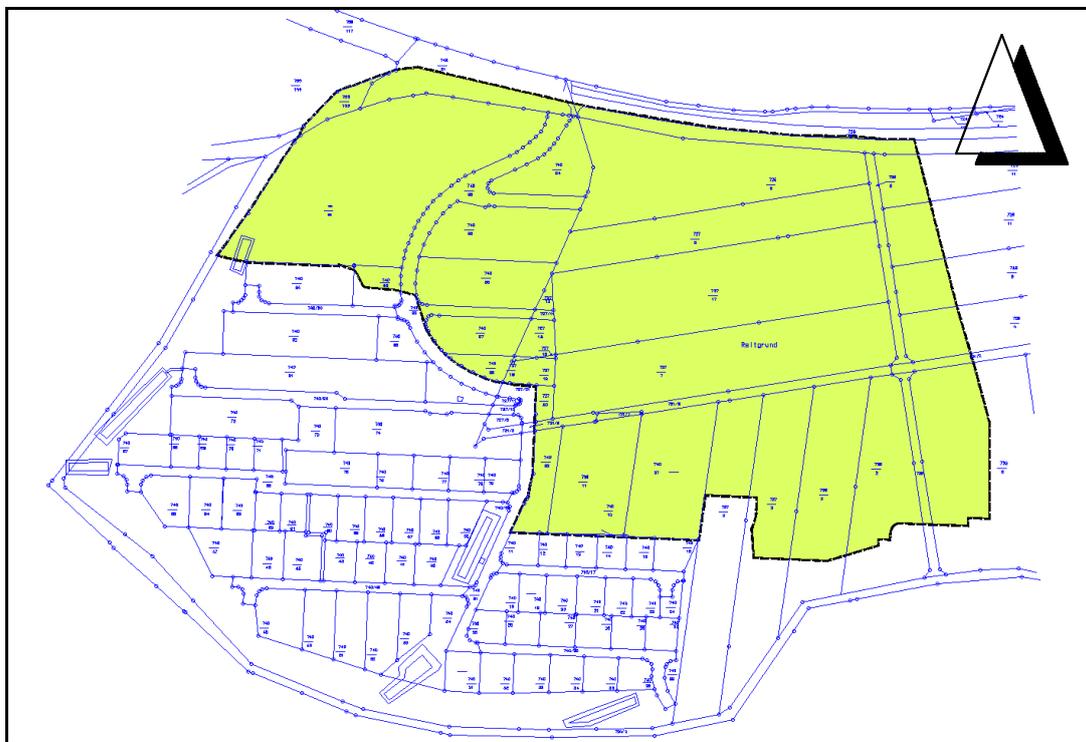


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung

### 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

#### 3.1 Raumordnung, Regionalplanung

##### **Allgemeine raumordnerische Ziele**

Die Stadt Meiningen ist laut des Regionalplans Südwestthüringen ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums.

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen (RPSW, ThürStAnz Nr. 19/2011, vgl. Abbildung 2) grenzt ein Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung an den Änderungsbereich an. Südlich schließt sich ein Vorranggebiet für Freiraumsicherung an (FS-75 „Muschelkalkberge südwestlich Meiningen“).

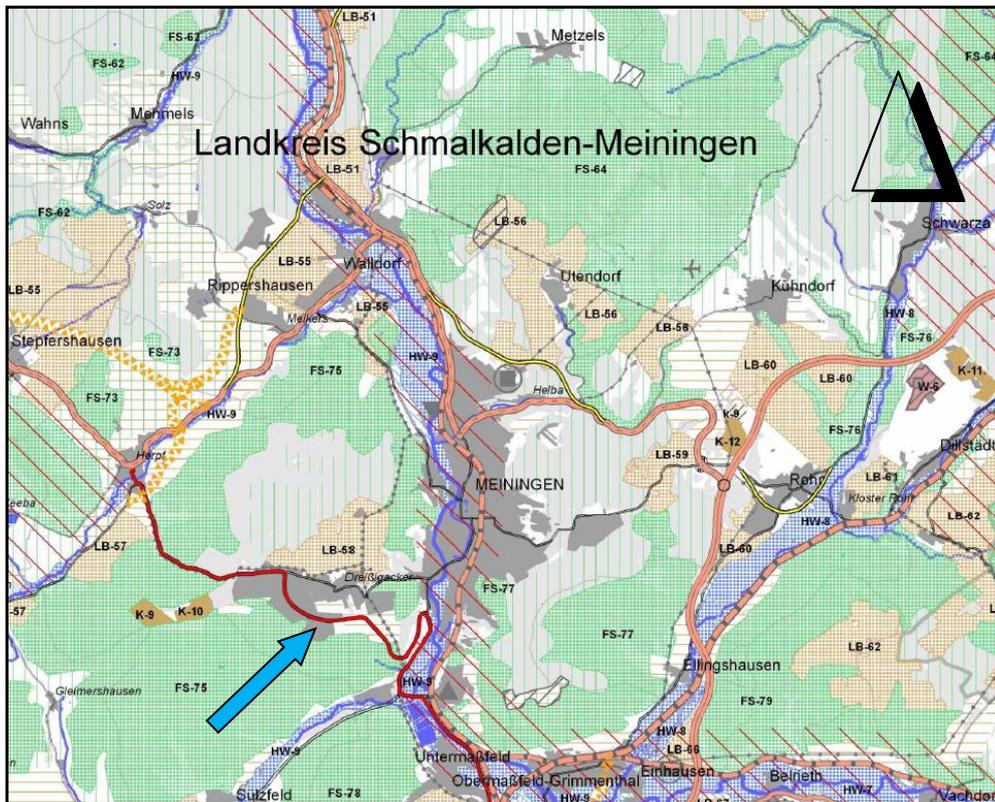


Abbildung 2: Auszug Regionalplan Südwestthüringen (QUELLE: RAUMORDNUNGSPLAN SÜDWESTTHÜRINGEN)

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen entwickelt (Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB). Er stellt die Fläche als „Wohnbaufläche“ dar. Dementsprechend bedarf es für diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB keiner Genehmigung durch die entsprechende Verwaltungsbehörde.

### 4. Rahmenbedingungen

#### 4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Bereich des Stadtteiles Dreißigacker im Südwesten der Stadt Meiningen. Westlich und nordwestlich vom Plangebiet befindet sich das Gewerbegebiet „Dreißigacker“. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 425 bis 440 m ü. NHN. Das Gelände fällt nach Süden hin stark ab.

#### 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet stellt einen größtenteils unbebauten bzw. unversiegelten Bereich dar, der momentan aus Wiesen- und Ackerfläche besteht (vgl. Abbildung 3). Im Anschluss an die südwestlich des

Gebietes befindliche Wohnbebauung schließt sich Wald an. Östlich ist der Bereich von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt.

#### 4.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind am Standort nicht vorhanden.

#### 4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (ThürDSchG) bekannt.

##### Hinweis:

Der Beginn von möglichen Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Außenstelle Steinsburgmuseum Römhild rechtzeitig anzuzeigen.

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

#### 4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Das Areal des Bebauungsplans weist lediglich eine Prägung durch eine Bestandsstraße („Am Weißbachtal“) und zwei von ihr abzweigende Anschlussstellen für weiterführende Straßen auf. Zu den umgebenden Nutzungen gehören ein Einkaufsmarkt nördlich des Plangebietes sowie ein Gewerbegebiet im Nordwesten. An der südlichen und westlichen Grenze des Vorhabensgebietes befindet sich Wohnbebauung, die zum Bebauungsplanbereich gehört, der bereits realisiert wurde (vgl. Abbildung 3).

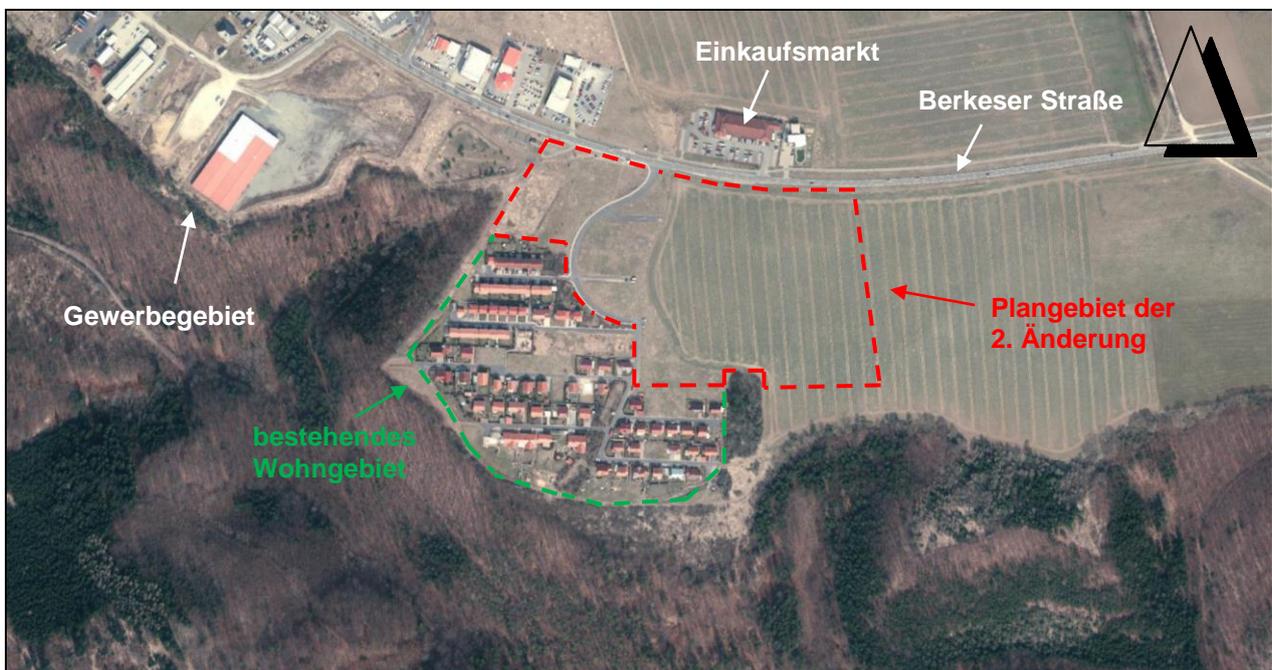


Abbildung 3: Luftbild vom Plangebiet (QUELLE: GEOPROXY THÜRINGEN)

#### **4.6 Verkehr**

Die Erschließungsstraße des Gebietes („Am Weißbachtal“) zweigt von der in Ost-West-Richtung verlaufenden „Berkeser Straße“ ab und bindet sowohl das bereits bestehende Wohngebiet südwestlich des Geltungsbereichs als auch den Geltungsbereich selbst an. Es handelt sich um öffentliche Mischverkehrs- und Straßenflächen.

#### **4.7 Nutzungsbeschränkungen**

Nutzungsbeschränkungen bestehen zurzeit nicht.

#### **4.8 Altlasten**

Altlastflächen sind nicht bekannt.

#### **4.9 Immissionen, Emissionen**

##### *Schallschutz*

Aufgrund der Nähe zur „Berkeser Straße“, die zukünftig als Landesstraße gewidmet werden soll, sind Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 nicht auszuschließen.

##### *Geruchs- und Staubimmissionen*

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen sind Geruchs- und Staubbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung nicht auszuschließen.

#### **4.10 Grund und Boden**

Die Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum und im Eigentum der Stadt Meiningen.

#### **4.11 Geologie / Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz / Baugrundbewertung / Geotopschutz**

Da es sich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die geologischen Belange berücksichtigt wurden.

Auf der Basis der „Qualifizierten Erkundung von Versickerungsflächen in Dreißigacker“ der Firma Wenig & Partner GmbH – Bad Liebenstein (2016) erfolgt im Bebauungsplan eine Kennzeichnung von Versickerungsbereichen.

### **5. Planinhalt**

#### **5.1 Städtebauliches Grundkonzept**

Das bereits bebaute angrenzende Areal des Plangebietes „Dreißigacker“ soll in seiner Struktur der Ost-West-Ausrichtung ergänzt werden (vgl. Abbildung 4). Entsprechend der aktuellen Entwicklung der Bevölkerung und der neuen Anforderungen an die Haustypik, werden die Baustrukturen geändert und entsprechende Festsetzungen zur Bauform getroffen.

Das Prinzip der Stichstraßen wird auch in diesem Teilgebiet fortgesetzt. Die Baubereiche werden so angelegt, dass eine bauabschnittsweise Erschließung möglich ist.

Zwischen dem westlichen und östlichen Baubereich wird eine öffentliche Grünzone zur Gliederung und Auflockerung des Gebietes vorgesehen. Diese beinhaltet eine fußläufige Verbindung der einzelnen Wohnbereiche zum zentralen Kommunikationsbereich, die auch gleichzeitig als Trasse zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen dienen soll.

Eine öffentliche Platzstruktur soll hierbei den alten mit dem neuen Baubereich verknüpfen.

Die Festsetzungen gelten nur für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Dreißigacker“.



Abbildung 4: 2. Änderung Bebauungsplan Nr. Meiningen-Dreißigacker (QUELLE: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN)

### Öffentlicher Kommunikationsbereich

Der quartiersmittig liegende Platz soll nicht nur die Haltestelle und Wendemöglichkeit des ÖPNV beinhalten, sondern städtebaulich als Knotenpunkt des Areals fungieren. Mit entsprechender Platz- und Grüngestaltung soll eine hohe Aufenthaltsqualität für die Anwohner des Ortsteiles geschaffen werden (siehe grüner Pfeil Abbildung 4).

Die spezielle Festsetzung „Besonderer Nutzungszweck von Flächen“, der durch städtebauliche Gründe erforderlich ist, soll den Charakter des Freiraumes definieren. Konkrete Maßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### ▪ Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Begründung:

Die Einstufung der Nutzungsart des Ursprungsplans wird beibehalten.

Es werden drei Bereiche unterschiedlich festgesetzt:

**WA - A** (Stadthaus)

**WA - B** (Eigenheim)

**WA - C** (Bungalow)

#### Begründung:

Mit der Vorgabe der Bereiche soll eine geordnete Mischung von Bauformen erfolgen. Die Haustypen entsprechen den zurzeit aktuellen und nachgefragten Wohnformen.

Dabei erfolgt eine Höhenstaffelung der Gebäude von Nord nach Süd. Die zweigeschossigen Stadthäuser (Bereich A) werden im Norden platziert, daran anschließend folgen die Eigenheimbauten (Bereich B) und schließlich bilden die eingeschossigen Häuser im Bungalowstil (Bereich – C) den Abschluss im Süden des Geltungsbereiches.

Nicht zugelassen werden gemäß § 4 (3) BauNVO

- Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen
- Pkt. 4. Gartenbaubetriebe
- Pkt. 5. Tankstellen

Begründung:

Der Ausschluss erfolgt, um den Charakter des Gebietes zu erhalten und keine das Wohnen störende Nutzungen zuzulassen.

▪ **Maß der baulichen Nutzung**

*Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO)*

Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,4 festgesetzt (Obergrenze gemäß § 17 BauNVO (hier: GRZ für „Allgemeine Wohngebiete“).

Die festgesetzten talseitigen Traufhöhen (THt) dürfen nicht überschritten werden.

*Bereich A Stadthaus*

Die Bebauung wird mit einer talseitigen Traufhöhe (THt) von max. 8,50 m und max. 2 Vollgeschossen festgesetzt.

*Bereich B Eigenheim*

Die Bebauung wird mit einer talseitigen Traufhöhe (THt) von max. 6,50 m und max. 1 Vollgeschoss festgesetzt.

*Bereich C Bungalow*

Die Bebauung wird mit einer talseitigen Traufhöhe (THt) von max. 5,00 m und max. 1 Vollgeschoss festgesetzt.

▪ **Definition - Traufhöhe**

Die im Plan angegebene talseitige Traufhöhe (THt) gilt als Höchstmaß.

Die talseitige Traufhöhe THt ist der Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der talseitigen Außenwand und dem bestehenden Gelände und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut/Oberer Dachabschluss (bei Flachdächern).

Als Bezugspunkt gilt das vorhandene Gelände vor jeglicher Geländeregulierung talseitig.

Begründung

Mit dem Bezug zum vorhandenen Gelände zur Talseite soll vermieden werden, dass trotz der Vorgabe von Vollgeschossen, Gebäude als sogenannte „Starenkästen“ mit einem optisch erkennbaren Zusatzgeschoss entstehen könnten.

▪ **Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO**

Nebenanlagen und Einrichtungen wie Kleintierhaltung, Schuppen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Gartenpavillons mit einer max. Größe von 4,0 x 5,0 m sind hiervon ausgeschlossen.

Die max. Grundfläche von Geräteschuppen beträgt 6 qm, die max. Höhe 2,50 m, direktes Aneinanderbauen von Schuppen ist zulässig.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an den bisherigen Bebauungsplan.

▪ **Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO**

Stellplätze, Carports, Garagen und offene Garagen sind nur an Baulinien anliegend zulässig. Hierbei können Garagen im Hauptgebäude liegen oder separat stehen.

Begründung:

Mit der Festsetzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen, die eine straßenbegleitende Bebauung gewährleistet. Dies ist vor allem im Hinblick auf die bereits bestehende Bebauung im realisierten Gebiet von Bedeutung. Eine ungesteuerte Bebauung auf den großen Bauflächen soll vermieden werden.

**5.3 Bauweise**

Nach § 22 BauNVO wird die Bauweise als **offen** (o) festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung

Damit soll dem Charakter des Gebietes entsprochen werden.

**5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung**

nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

▪ Dachform / Dachneigung:

Für den *Bereich A Stadthaus*

des Baugebiets sind Flachdächer von 0° bis 10° Neigung zulässig.

Für den *Bereich B Eigenheim*

des Baugebiets sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22°-30° zulässig. Walmdächer und Krüppelwalmdächer werden für diesen Bereich ausgeschlossen.

Für den *Bereich C Bungalow*

des Baugebiets sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10°-25° zulässig.

Dächer von Garagen und Carports sind nur als Flachdächer zulässig.

Begründung

Die Festsetzungen entsprechen dem Charakter des Gebietes und sollen einheitliche Baubereiche schaffen, in denen die entsprechende Dachform vorherrscht. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind für das bereits realisierte Baugebiet untypisch und sollen auch in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

▪ Dachbelag / Dachfarbe

Es sind nur rote Dachziegel und Dachsteine zulässig. Der Bereich **A** (Stadthaus) ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

Begründung

Der einheitliche Gesamteindruck des Wohngebiets soll beibehalten werden.

▪ Firstrichtungen

Die Firstrichtungen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Begründung

Die Hauptfirstrichtung soll die Stellung (Hauptausrichtung) des Gebäudes vorgeben. Abweichende Dachgauben / Zwerchgiebel sind zulässig.

Die Ost-West-Ausrichtung der Gebäudeanordnung soll beibehalten werden. Gleichzeitig unterstützt diese Orientierung den Einsatz von Solarthermie und Photovoltaikanlagen.

- Einfriedungen  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Mauern sind als Einfriedung unzulässig.  
Begründung  
Mauern sind nicht erwünscht, da sie dem städtebaulichen Konzept nicht gerecht werden.
- Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder den dafür von der Stadt besonders bestimmten oder zugelassenen Standorten zulässig.

## 5.5 Baugrenzen

- Überbaubare Fläche  
Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgelegt.  
Begründung  
Durch die Festsetzung von Baulinien soll die Struktur des vorhandenen Bebauungsplans erhalten und fortgeführt werden.  
Ziel ist eine geordnete Gebietsstruktur. Mit der Festsetzung der Baulinien soll eine Bauflucht vorgegeben werden. Anders als beim Ursprungsplan, werden keine Vorgaben zur Lage der Einzelhäuser getroffen, sondern große Baufelder gebildet, um eine gewisse Variabilität der Gebäudegrößen zu ermöglichen. Die Bautiefe der Baufelder wird einheitlich auf 15,00 m begrenzt.

## 5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Schallschutz

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel dürfen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden folgende Werte für „Allgemeine Wohngebiete“ nicht überschreiten:

<b>tags</b>	<b>(06.00 – 22.00 Uhr)</b>	<b>55 dB</b>
<b>nachts</b>	<b>(22.00 – 06.00 Uhr)</b>	<b>45 / 40 dB.</b>

Der niedrigere Wert gilt für Gewerbe, Industrie- und Freizeitlärm.

Die Orientierungswerte entsprechen der DIN 18 005 *Schallschutz im Städtebau*.

Zum Schutz vor den Lärmauswirkungen der „Berkeser Straße“ wird nördlich entlang des Baugebietes ein Schallschutzwall mit einer Mindesthöhe von 3,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt als Schallschutzmaßnahme mit dem Planzeichen Nr. 15.6 der PlanzV „Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallschutzwall).

## 5.7 Verkehrstechnische Erschließung

Der Bebauungsplan regelt nur die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen und nicht die Ausbauparameter. Diese sind in der Projektphase festzulegen.

Das Grundgerüst der ursprünglichen Verkehrserschließung bleibt weitestgehend bestehen. Alle Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, wobei alle den Charakter von Mischverkehrsflächen erhalten sollen (ohne Separierung von Gehbereichen).

Die Anliegerstraßen sind als verkehrsberuhigt festzusetzen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verbindungsstraßen erhalten eine Breite von 3,0 m, um ein Durchfahren des Winterdienstes und der Müllabfuhr zu ermöglichen. Durchgangsverkehr soll aber ausgeschlossen werden.

Im Zentrum des Gebietes wird eine ÖPNV - Haltestelle und Wendemöglichkeit geschaffen.

Entsprechend der Hinweise der Unteren Abfallbehörde erfolgt eine Anpassung der Wendepunkte für dreiachsige Müllfahrzeuge (Wendekreis R = 6,0 m).

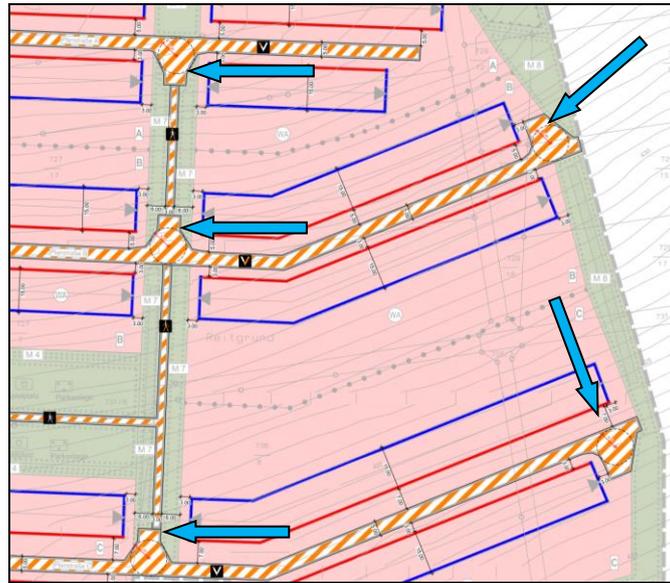


Abbildung 5: Anpassung Wendepunkte (blaue Pfeile)

### Fußwegeverbindung

Vom vorhandenen Fußweg entlang der Hauptzufahrt in das Plangebiet erfolgt zukünftig eine gesicherte Überführung über die „Berkeser Straße“ in Richtung Ortskern Dreißigacker (Fußgängerweg / Bedarfsampel). Nach der Überführung können vorhandene Wegeführungen in Richtung „Rhön-Klinikum“ genutzt werden.

## 5.8 Technische Infrastruktur

### Elektroversorgung

Die Versorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz.

### Trinkwasser

Die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene öffentliche Leitungsnetz.

### Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwassertrassen werden an das bestehende Netz im Plangebiet angebunden.

### Niederschlagswasser

Anfallende, unverschmutzte Oberflächenwässer von Straßen und Plätzen sowie private Dachentwässerungen, werden über Versickerungsanlagen auf öffentlichen Grünflächen versickert.

Nach Vorlage eines nachträglich erstellten Sickergutachtens für das Plangebiet, wurde die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen. Die Bereiche für Versickerungsanlagen werden nun auf öffentlichen Grünflächen dargestellt (vgl. Abbildung 6).



**Abbildung 6:** Darstellung der Versickerungsbereiche (blaue Pfeile)

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz durch Oberflurhydranten zu sichern. Standorte sind mit dem Sachgebiet Brandschutz im Landratsamt Schmalkalden - Meiningen abzustimmen.

### 5.9 Geh-, Fahr- und Leistungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

### 5.10 Waldabstand

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt unter Beachtung des einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m.

### 5.11 Übernahme

- keine

### 5.12 Klimaschutzklausel

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen vorzusehen, die die Installation von Photovoltaik- oder Wärmethermieanlagen auf dem Dach bzw. an der Fassade ermöglichen.

Die Pflanzmaßnahmen innerhalb des „Arboretums“, die Begrünung des Lärmschutzwalls, die Pflanzungen zur Umrahmung des Wohngebietes an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes dienen dem Klimaschutz (Schutz vor Überwärmung, Orte der Frischluftentstehung, Staub- und Schadstofffilterung, Verdunstungs- und Versickerungsfläche).

## 6. Grünordnung

Das zukünftige Wohngebiet erhält eine grüne Umrahmung in Form des bepflanzten Schallschutzwalles an der Nord- und Nordostseite sowie einer Wiesenfläche mit punktuellen Strauchpflanzungen an der Ost- und Südostseite. Dadurch wird zum einen eine Abgrenzung zu den sich anschließenden Straßen- und Landwirtschaftsflächen geschaffen, die zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen durch Lärm und Schadstoffe führt. Zum anderen wird die Wohnsiedlung besser in das Landschaftsbild integriert.

Die innerhalb des Wohngebietes geplanten Grünflächen lockern die geplante Bebauung auf und schaffen Kommunikationsbereiche für die Bewohner.

Die Ausgleichsbilanzierung und weitere konkrete Festsetzungen zur Grünordnung sowie der Umweltbericht wurden vom Büro RoosGrünPLANUNG erarbeitet und sind Bestandteil der Begründung (siehe Grünordnungsplan, Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung).