

195/19/96

Bebauungsplan
"Am Gründlein"
Allgemeines Wohngebiet
Meiningen-Dreißigacker

Auftraggeber: Stadt Meiningen
 Schloßplatz 1
 98617 Meiningen

Planung: Dipl.-Ing. Wolfgang Paulisch
 Freier Architekt AK Thüringen
 Untere Mühle 90, Tel. (036943) 60071
 98617 Helmershausen/Rhön

INHALTSVERZEICHNIS:

Teil I	Planzeichnung	M 1:1000 M 1:500
Teil II	Festsetzungen durch Text	
Teil III	Begründung und Erläuterungen zum Bebauungsplan	

Aufgestellt:
Helmershausen/Meiningen, den 5.03.1996

Teil II

Festsetzungen durch Text

Das Bebauungsgebiet "Am Gründlein" wird nach §9 BauGB in Verbindung mit §4 BauNVO als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Die in §4, Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind unzulässig.

2. Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß §17 BauNVO eine

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine
Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0

festgesetzt.

3. Grundstücksgröße

Mindestgröße der Grundstücke:

330 qm Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser

450 qm Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser

200 qm Mindestgrundstücksgröße für Reihenhäuser

750 qm Mindestgrundstücksgröße für Mehrfamilienhäuser

4. Bauweise

Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Zwischen benachbarten Grundstücken kann wechselseitige Grenzbebauung vereinbart werden.

Es sind Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser zulässig.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß Thüringer Bauordnung, §6 und §7 nachzuweisen. Im Bereich der Fußwege wird eine Überschreitung der Abstandsfläche bis zur gegenüberliegenden Kante/ Grenze des Nachbargrundstückes zugelassen.

6. Stellung der Gebäude

Die im Bebauungsplan angegebene Firstrichtung ist für das Hauptgebäude bindend, für das Nebengebäude ist eine davon abweichende Firstrichtung möglich.

7. Nebenanlagen

In dem allgemeinen Wohngebiet sind als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO öffentliche Fernsprecheinrichtungen, Feuermeldeanlagen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Einrichtungen zum Teppichklopfen zulässig. Kleine Gartengerätehäuser bis zu 7 qm in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder Garage sind zulässig, die Anordnung von Pergolen aus Holz wird erlaubt.

Die Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser werden gemäß §14 Abs.2 BauNVO als Ausnahme zugelassen.

8. Überbaubare Flächen

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien, Erker und Vordächer maximal 1,5 m betragen.

9. Gestaltung der Baukörper

Die Gebäudefronten sind durch Staffelung oder Gliederung (Balkone, Erker ect.) so zu unterteilen, daß verschieden lange Fassadenabschnitte entstehen, deren längster Abschnitt 21,0 m nicht überschreiten darf.

10. Höhe der Gebäude

Höhenfestsetzungen für das allgemeine Wohngebiet:

Oberkante Fußboden Erdgeschoß max. 0,5 m über Oberkante bergseitiges Gelände (vom höchsten Geländepunkt der überbauten Fläche gemessenen Höhe) und bei Wohnhäusern mit Sockel-/Untergeschoß S+E max. 1,0 m.

Kniestöcke sind bei eingeschossigen Häusern bis 0,8 m Höhe Oberkante Fußpfette über Oberkante Rohdecke und bei zweigeschossigen Häusern 0,6 m Höhe Oberkante Fußpfette über Oberkante Rohdecke zulässig.

Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zugelassen, wobei die Anrechnung bei der Geschoßflächenzahl nicht berücksichtigt werden muß.

Folgende Traufhöhen (vom höchsten natürlichen Geländepunkt der überbauten Fläche gemessenen Höhe) dürfen nicht überschritten werden:

Bei eingeschossigen Gebäuden E+D = max. 4,10 m

Bei eingeschossigen Gebäuden mit Sockelgeschoß S+E+D = max. 4,60 m

Bei zweigeschossigen Gebäuden E+1+D = max. 6,90 m

Bei zweigeschoss. Gebäuden mit Sockelgeschoß S+E+1+D = max. 7,40 m

Die talseitigen Traufhöhen ergeben sich aus dem Geländeverlauf.

Bei Verkettung von Gebäuden muß für jedes einzelne Gebäude die Einhaltung des Höhenmaßes nachgewiesen werden.

11. Gestaltung des Daches

Dachneigung und Dachüberstände

Für die eingeschossigen Gebäude sind 37° bis 48° Dachneigung

und für die zweigeschossigen Gebäude sind 30° bis 42° Dachneigung zugelassen.

Als Dachform können Satteldächer mit symmetrischer Neigung und versetzte Pultdächer zur Ausführung kommen.

Der Dachüberstand darf bei eingeschossigen Häusern giebel- und traufseitig max. 0,7 m betragen, mit Ausnahme von Dachüberständen über Balkonen oder Loggien.

Bei zweigeschossigen Häusern darf der Dachüberstand giebelseitig max. 0,35 m und traufseitig max. 0,5 m betragen.

Als Dachdeckungen sind ortstypische ziegel- oder naturrote Dachpfannen zu verwenden.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß zugelassen, zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Liegende Dachfenster bis zu einer Größe von 2,00 qm Lichtfläche sind zulässig.

Je Dachseite ist pro Haus nur eine Belichtungsart zulässig, ausgenommen sind liegende Dachfenster bis zu einer Größe von 0,60 qm Lichtfläche für untergeordnete Räume.

12. Gestaltung der Fassade

Für Außenwände sind ausschließlich verputzte, hell gestrichene oder in Naturfarben belassene Ziegelmauern und Holzverschalungen vorzusehen. Sichtbare Holz-Fachwerkwände mit bündig verputzten Gefachen sind für Teilbereiche zulässig. Für untergeordnete Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen (z.B. Zierputze) und die gesamte Außenverkleidung mit Faserzementplatten sind unzulässig. Es sollen möglichst stehende Fensterformate verwendet werden.

Balkonbrüstungen oder Geländer sind mit einfachen gebietstypischen

13. Garagen

Garagen sind im Bauraum und an den durch Planzeichen ausgewiesenen Stellen gestattet. Die Garagen einer Hausgruppe müssen gleiche Höhe, Dachneigung und Dachform erhalten. Sie sind dem zugehörigen Hauptgebäude in der äußeren Gestaltung anzugleichen. Die Garagenzufahrt darf bei Einzelgaragen nur eine Fahrspurbreite von 3,0 m haben; bei Doppel- und Reihengaragen kann davon abgewichen werden. Garagen sollen im Regelfall zur Straße einen Abstand von mind. 5,0 m haben.

Garagen dürfen auch im Erd- oder Untergeschoß angeordnet werden; begrünzte und begehbare Flachdächer sind zulässig. Bei beidseitigem Grenzbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.

14. Grünordnung

Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Der Grünordnungsplan mit seinen grünordnerischen Maßnahmen sowie den zusätzlichen Festsetzungen für öffentliche und private Grundstücke ist bei allen Baumaßnahmen bindend; in Bauanträgen ist ein entsprechender Nachweis auf Einhaltung der Festsetzungen beizufügen.

Innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme des Gebäudes sind die Pflanzungen (Bäume und Sträucher) nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu vollziehen und nachzuweisen.

Private Zufahrten und Wege sollen offenporig befestigt werden (Pflaster mit Rasenfugen, Betonrasensteine, Schotterterrassen u.a.).

Grundstückseinfriedungen werden als hintergrünte Maschendrahtzäune oder senkrechte Lattenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen.

15. Abwasserbeseitigung

Für das allgemeine Wohngebiet "Am Gründlein" wird das anfallende Oberflächenwasser und Schmutzwasser abwassertechnisch im Trennsystem entsorgt. Erforderliche Revisionsschächte sind auf den jeweiligen Grundstücken im Abstand von ca. 1,0 m von der Grundstücksgrenze einzuordnen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit mit dafür geeigneten Einrichtungen auf den Privatgrundstücken erfolgen.

Teil III

Begründung und Erläuterungen zum Bebauungsplan "Am Gründlein" Meiningen-Dreißigacker

1. Vorbemerkungen

Auf der Grundlage des Beschlusses Nr. 516/35/93 vom 04.03.1993 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Meiningen wurde gemäß des Flächennutzungsplanes zur Abrundung der süd-östlichen Ortslage der Entwurf eines Bebauungsplanes des Wohngebietes "Am Gründlein" erarbeitet.

Unter Berücksichtigung der besonderen Lage dieses Bebauungsgeländes am Rande des Dorfgebietes zwischen Kastanienallee und Querspange Klinikum wird die Bebauungsgrenze des Ortes als neue Dorfabbrundung in diesem Bereich festgelegt und dem Charakter der Ortslage entsprechend als allgemeines Wohngebiet nach §4 der BauNVO geplant.

Es wird eine etappenweise Realisierung der Wohnbebauung mit den erforderlichen Erschließungsanlagen in 2 Bauabschnitten innerhalb der Jahre 1994/96 vorgeschlagen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Stadtwerke Meiningen GmbH - Bereich Wasser/Abwasser
- Südthür. Energieversorgung AG - Bereich ELT
- Deutsche Bundespost - Fernmeldeamt Suhl-Telekom
- Thür. Straßenbauamt
- Thür. Landesverwaltungsamt - Umwelt und Regionalplanung
- Thür. Landesverwaltungsamt - Abt. Bau- u. Wohnungswesen
- Thür. Landesverwaltungsamt - Referat Immissionsschutz
- Thür. Landesanstalt für Umwelt
- Stadtverwaltung Meiningen
- Stadt Meiningen, Stadtteil Dreißigacker-Ortsbürgermeister
- Flurneuerungsamt
- Landratsamt Meiningen
- Deutscher Wetterdienst - Wetteramt Weimar
- Ortsplanungsstelle für Unterfranken
- Kreiskirchenamt Meiningen
- GV Sülzfeld
- Katasteramt Meiningen

Der Entwurf vom 08.04.94 wurde dem Ortsbeirat Dreißigacker erläutert und durch die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 05.05.94 gebilligt sowie im Stadtbauamt Meinungen zur Burgerbeteiligung in der Zeit vom 20.07.1994 bis 20.08.1994 öffentlich ausgelegt.

Nachdem die Träger öffentlicher Belange bereits beteiligt waren, wurden sie am 20.07.94 in einem Anhrungsstermin befragt.

2. Geltungsbereich und Größe des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein ca. 2,3 ha großes Gebiet in der Ortslage Dreißigacker des Meininger Stadtteiles.

Die äußere Begrenzung bilden:

im Norden - Weg Flur-Stck.-Nr. 579/2

im Osten - Querspange Klinikum

im Süden - Flur "Gründlein" Flur-Stck.-Nr. 599/2

im Westen - Flur-Stck.-Nr. 590/3 und 598

3. Städtebauliche Lösung

Mit der Planung des Wohngebietes "Am Gründlein" erfolgt eine neue süd-östliche Begrenzung und Dorfbildabrundung unter dem Gesichtspunkt einer natürlichen Dorfentwicklung.

Vorhandene Obstgärten am Dorfrand, und anzupflanzende Laubgehölze entlang der Straßen und im Bereich des neuen Freizeitparks mit Kastanienallee süd-westlich des Wohngebietes bilden einen Grüngürtel zwischen Zubringerstrae zum Gewerbegebiet und Dorf.

Grundstücksgrößen und Bauweise sollen mit der vorhandenen Dorfstruktur im Einklang stehen; die Anordnung der Baukörper sowie deren Baumasse sollen keine Fremdkörper im Dorfrandgebiet sein.

In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise mit eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern sowie mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern vorgesehen.

Bei der Doppelhausbebauung sind jeweils zwei Gebudehlften als Grenzbebauung zusammenzufügen.

Verkettungen von Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern sind begrenzt zulässig, wobei Versätze in der Gebäudeflucht einzuhalten sind.

Zweigeschossige Mehrfamilienhäuser sind in den dafür ausgewiesenen Flächen erlaubt.

In diesen Bereichen sind besondere Vorkehrungen für das Parken (z.B. begrünte Stellflächen oder auch Tiefgaragen) zu treffen.

Auf den Grundstücken sowie bei den Wohnanlagen sind pro Wohnung mindestens 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

Vorhandene Bebauungen und deren Erschließungsstraßen im Bereich des Schloßberges wurden weitestgehend integriert und sollen Berücksichtigung bei weiteren Planungen finden. Notwendige Erschließungsanlagen und Versorgungseinrichtungen werden entsprechend ihrer Dringlichkeit geplant und realisiert.

4. Verkehrstechnische Erschließung

Die neuen Wohnbauflächen werden sowohl vom Straßennetz des Schloßberges als auch von den Siedlungswegen/Alte Chaussee verkehrstechnisch erschlossen.

Dem Charakter einer Dorfabrundung gerecht werdend sowie unter Berücksichtigung gegebener Hinweise der Träger. Öffentlicher Belange zum Entwurf wurde im Bebauungsplan auf eine direkte verkehrstechnische Anbindung an den Außenbogen der Querspange zum Klinikum verzichtet.

Durch den Ausbau der beiden Knotenpunkte erfolgt eine Anbindungen an das vorhandene Straßennetz des Dorfes; wobei die beiden Wohngebietsstraßen als verkehrsberuhigte Stichstraßen mit einer Breite von 4,75 m ausgeführt werden und jeweils mit einem Wendehammer enden. Erforderliche Anliegerwege und Stellplatzflächen werden teilweise direkt an diese gemischte Verkehrsfläche angebunden. Im Süden des Wohngebietes wird wieder eine ehemals vorhandene Wegverbindung (Rad- und Fußweg) von der Querspange zur Kastanienallee hergestellt.

5. Grün- und Freiflächen

Der westlich vorhandene Baumbestand der Kastanienallee sowie neu anzupflanzende Laubbäume auf den Randparzellen geben dem Ortsrand ein durchgrüntes Aussehen. Der Obstgarten am Haus soll wieder an Bedeutung gewinnen. Der gestaltete Spielplatz mit Grünanlage bildet einen gemeinschaftlich genutzten und zugleich nachbarschaftsfördernden, kommunikativen Dorfbereich. An den im Bebauungsplan eingezeichneten verkehrsberuhigten Straßen, sind entsprechend dem Pflanzgebot des Grünordnungsplanes einzelstehende großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Alle Grundstückseigentümer haben nach Ausführungsplanung und Pflanzgebot ihre Grundstücke gemäß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu begrünen.

6. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser soll über neu zu errichtende Versorgungsleitungen, die in den Anliegerstraßen verlegt werden, an vorhandene

7

Versorgungsleitungen im Bereich des Schloßberges angeschlossen werden.

Das geplante Wohngebiet ist bereits im Generalentwässerungsplan von Dreißeigacker berücksichtigt und kann im Trennsystem an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Die Regenwasserentsorgung soll soweit wie möglich auf den Grundstücken (durch Brauchwasserzisternen oder Versickerung) erfolgen ; überschüssige Mengen können in die Oberflächen-Kanalisation eingeleitet werden, wobei eine getrennte Einleitung in das Regenüberlaufbecken der Straßenentwässerung/Klinikum vorgesehen ist.

7. Elektroenergieversorgung

Der Ort Dreißeigacker wird von den Stadtwerken Meiningen mit Elektroenergie versorgt.

Da die geplante Bebauung nicht über das vorhandene Ortsnetz versorgt werden kann, wird der Neubau einer Trafostation, geplant und an den dafür ausgewiesenen Standort mit direkter Anbindung an die neue Anliegerstraße realisiert. Von hier aus erfolgt dann zu den einzelnen Abnehmern, meist im Fußwegbereich, die Verlegung der Kabel zusammen mit dem Anschluß der Straßenbeleuchtung. Im Regelfall ist pro Abnehmer ein Hausanschluß vorzusehen.

8. Gasversorgung

Im Rahmen des Aufbaues des Gewerbegebietes in Dreißeigacker wurde inzwischen auch für große Teile des Dorfgebietes eine Erdgasversorgung installiert.

Eine Gasversorgung des Wohngebietes "Am Gründlein" in Übernahme durch die Stadtwerke Meiningen ist abgesichert.

9. Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch das Telekom-Fernmeldeamt Suhl.

In der Straße am Schloßberg sind Fernsprechleitungen vorhanden, die auch für den weiteren Ausbau des Fernmeldenetzes innerhalb des Bebauungsgebietes genutzt werden können.

10. Müllabfuhr

Die Abfuhr von Hausmüll und Wertstoffen wird durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen durchgeführt.

Im Dorfgebiet wird ein zentraler Stellplatz für Sammelcontainer ausgewiesen.

Anfallender Hausmüll ist auf jedem Grundstück gesondert zu sammeln und entsprechend der Abfallentsorgungssatzung zu entsorgen.

Teil E - VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 04.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 8.07.94 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im November 1993 durchgeführt.

Meiningen, den...5.03.1996
Bürgermeister

In der Sitzung am 05.05.1994 billigt die STVV den Entwurf in der Fassung vom 08.04.1994. Gemäß §3 Abs.2 BauGB wird wegen der teilweisen Änderung des 1.Planentwurfes der 2. Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen und Begründung in der Zeit vom 20.07.94 bis 20.08.94 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 8.07.1994 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 20.07.94 in einem Anhörungstermin nach §2 Abs.3 BauGB befragt.

Meiningen, den...5.03.1996
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.06.95 den überarbeiteten 3.Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.05.95 gebilligt und mit Begründung vom 19.06. bis 19.07. öffentlich ausgelegt.

Meiningen, den...5.03.1996
Bürgermeister

Die Stadt Meiningen hat mit Beschluß-Nr.des Stadtrates vom.....den Bebauungsplan gemäß §19 Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.93 und gemäß §10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Meiningen, den.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gemäß §246a(1) Nr.4 BauGB durch Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom....., AZ.....mit Nebenbestimmungen, Auflagen genehmigt.

Suhl, den.....
im Auftrag

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

Meiningen, den.....
Bürgermeister