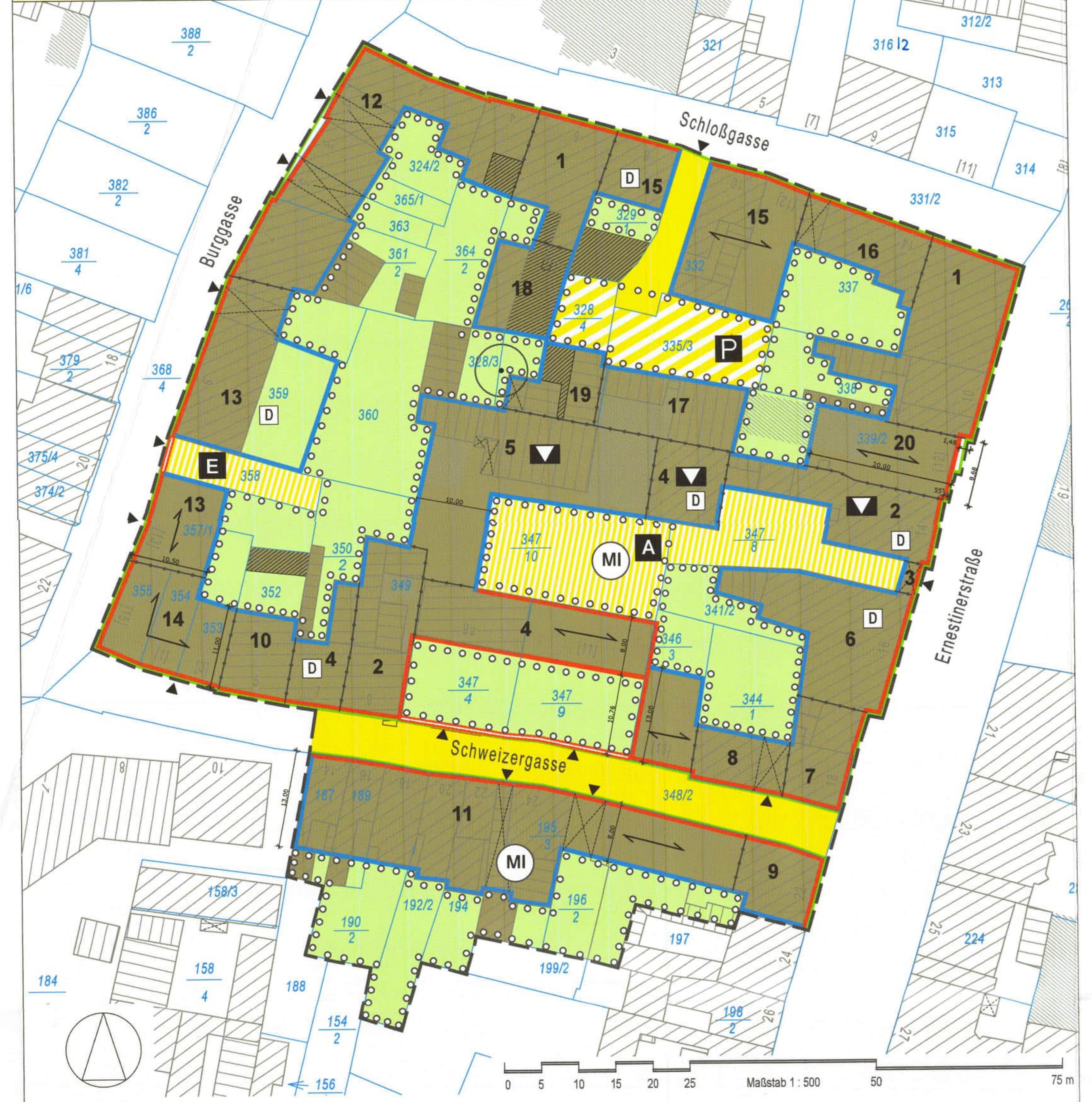
BEBAUUNGSPLAN Nr. 31 DER STADT MEININGEN
Ernestinerstraße - Schweizergasse - Burggasse - Schloßgasse



Baufeld	Standort(e)	Vollgeschoße	Grundflächenzahl	Traufhöhe in m	Dachform	Dachneigung	Bauweise
Baufeld 1	Ernestinerstraße 10, Schloßgasse 6, 14 (Gebäudeteil Ernestinerstr.)	(III)	max. GRZ 0,8	max. TH 11,0	SD	30° - 45°	g
Baufeld 2	Ernestinerstraße 14, Schweizergasse 9	(III)	max. GRZ 0,8	max. TH 10,0	SD	40° - 55°	g
Baufeld 3	Ernestinerstraße 14 (Torfahrt)	II - III	max. GRZ 0,8	max. TH 9,0	SD	30° - 55°	g
Baufeld 4	Schweizergasse 7, 9a, 11, 13 Gärtnerhaus NEKST	II - III	max. GRZ 0,8	max. TH 6,5	SD/PD	30° - 45°	g
Baufeld 5	Ernestinerstraße 14 (Hintergebäude NEKST)	I - II	max. GRZ 0,8	max. TH 6,5	FD/PD	0° - 30°	g
Baufeld 6	Ernestinerstraße 16	(IV)	max. GRZ 0,8	max. TH 12,0	SD	30° - 45°	g
Baufeld 7	Ernestinerstraße 18 (Gebäudeteil Ernestinerstr.)	(III)	max. GRZ 0,8	max. TH 9,0	MD	25° - 70°	g
Baufeld 8	Ernestinerstraße 18 (Gebäudeteil Schweizergasse)	II - III	max. GRZ 0,8	max. TH 6,5	SD/MD	30° - 45° / 25° - 70°	g
Baufeld 9	Ernestinerstraße 22 (Vorderhaus)	III - IV	max. GRZ 0,8	max. TH 9,0	SD/MD	30° - 45° / 25° - 70°	g
Baufeld 10	Schweizergasse 5	(III)	max. GRZ 0,8	max. TH 9,0	SD	30° - 45°	g
Baufeld 11	Schweizergasse 14-24 u. Seitengebäude Ernestinerstr. 22	II - III	max. GRZ 0,8	max. TH 7,0	SD/MD	30° - 45° / 25° - 70°	g
Baufeld 12	Burgggasse 1-7, Schloßgasse 2-4	III - IV	max. GRZ 0,8	max. TH 9,0	SD/MD	30° - 45° / 25° - 70°	g
Baufeld 13	Burggasse 9, 13	II - III	max. GRZ 0,8	max. TH 8,0	MD	25° - 70°	g
Baufeld 14	Burggasse 15, Schweizergasse 1-3	III - IV	max. GRZ 0,8	max. TH 9,0	SD/MD	30° - 45° / 25° - 70°	g
Baufeld 15	Schloßgasse 8-12	II - III	max. GRZ 0,8	max. TH 6,5	SD/MD	30° - 45° / 25° - 70°	g
Baufeld 16	Schloßgasse 14 (Gebäudeteil Schloßgasse)	II - III	max. GRZ 0,8	max. TH 9,50	SD	30° - 45°	g
Baufeld 17	Ernestinerstr. 12 (Hinterhaus)	I - II	max. GRZ 0,8	max. TH 7,0	FD/PD	0° - 25°	g
Baufeld 18	Schloßgasse 6 (Seitengebäude Hof)	I - II	max. GRZ 0,8	max. TH 6,5	FD/PD/SD	0° - 45°	g
Baufeld 19	Schloßgasse 6 (Hinterhaus Hof)	I - II	max. GRZ 0,8	max. TH 6,0	FD/PD	0° - 25°	g
Baufeld 20	Ernestinerstr. 12	IV	max. GRZ 0,8	max. TH 11,0	SD	45° - 55°	g

Planteil M 1 : 500

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB / §6 BauNVO)

MI – Mischgebiet

2. Überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB / §23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege und Grünflächen

4. Verkehrsflächen
(gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, hier: öffentliche Verkehrsfläche

P – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Verkehrsfläche mit Parkplatz

A – halböffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fläche für Ausstellungen, Gastronomie, Veranstaltungen

E – halböffentliche Verkehrsfläche, Erschließung

Straßenbegrenzungslinie

5. Bepflanzungen
(gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen / Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen

zu erhaltender Baumbestand

6. Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs
(gemäß §9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

kulturellen Zwecken dienende Gebäude hier: Kunsthaus NEKST e.V.

7. Sonstige Planzeichen

Gebäudedurchfahrt vorhanden oder möglich

Einfahrt vorhanden oder möglich

Quartiersabschluss als Natursteinmauer oder verputzte Mauer

Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen hier: Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit und/oder Traufhöhe)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Firstrichtung in Baufeldern für Neu- oder Ersatzbebauung

8. Nachrichtliche Übernahme
Regelungen für den Denkmalschutz (ThürDSchG)

D – Einzeldenkmal (gemäß §9 Abs. 6 BauGB)

Das Quartier ist Bestandteil des Denkmalensembles Altstadt.

9. Bestandsangaben

Gebäudebestand ALK (Stand: 04.07.2012)

Gebäudebestand, ALK, Nachtrag aus Luftbild

000 – Flurstücksnummern

Flurstücksgrenze

00 / [00] – Hausnummern Bestand / derzeit unbebaut

Baufeld Nr.	
Standort(e)	
Vollgeschoße ○ = zwingende	Grundflächenzahl
Traufhöhe in m	
Dachform	
Dachneigung	
Bauweise	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Absatz 3 der BauNVO und entsprechend der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Kennzeichnung (Nutzungstabelle) als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

1.2. Nicht zugelassen werden im Geltungsbereich nach § 1 (5) BauNVO die nach § 6 (2) zulässigen Nutzungen
- Punkt 6. Gartenbaubetriebe
- Punkt 7. Tankstellen.

1.3. Vergnügungsstätten gemäß § 6(2) BauNVO sollen auf die Ernestinerstraße begrenzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2), und (3) BauNVO

2.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 16 Absatz 2 der BauNVO und entsprechend der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Kennzeichnung (Nutzungstabelle) festgesetzt durch:
- Die Grundflächenzahl
- Die Zahl der Vollgeschosse
- Die Höhe der baulichen Anlagen.

2.2. Ein Vollgeschoss wird gemäß § 85 der ThürBO definiert, eingeschränkt auf oberirdische Geschosse.

2.3. Die in der Nutzungstabelle zum Plan angegebene maximale Traufhöhe gilt als Maß vom gebäudeangrenzenden Gehweg bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4. Baulinien und Baugrenzen gelten für alle festgesetzten Vollgeschosse.

3. Bauweise, § 9 (1) Nr. 2. BauGB i.V.m. § 22 (1) und (3) BauNVO

3.1 Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen, § 9 (1), Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO

4.1. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungs- und Umweltenergie sind auf die vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dach-, Fassaden- und Grundstücksflächen zu beschränken.

4.2. Folgende Nebenanlagen werden ausgeschlossen:
- Schwimmbäder über 20 m² Wasserfläche.

5. Stellplätze und Garagen, § 9 (1), Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

5.1. Neu- und Ersatzbauten von Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

6. Flächen für Abfallentsorgung, § 9 (1), Nr. 14 BauGB

6.1. Stellflächen für Wertstoff- und Restmüllcontainer sind entweder auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gemäß Punkt 3. der Festsetzungen durch Planzeichen) oder innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen umfassten Flächen einzuordnen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und / oder deren Erhaltung, § 9 (1), Nr. 25 BauGB

7.1. Pro 5 Stellplätze (ober- oder unterirdisch) ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

7.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (ausgenommen Zuwegungen und Stellplätze) sind dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu entwickeln. Je angefangene 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist je ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bäumen können diese angerechnet werden.

7.3. Der Erhalt und die Entwicklung des im Plan dargestellten Bestandsbaumes gelten als festgesetzt.
Im Fall einer notwendigen Fällung regelt die Baumschutzsatzung der Stadt Meiningen die Ersatzmaßnahmen.

7.4. Freistehende Brandwände (Wände auf der Grundstücksgrenze) über 3 m Höhe sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen und vom Eigentümer dauerhaft zu pflegen. Vorhandene *Fassadenbegrünungen an Brandwänden* sind zu erhalten und zu pflegen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1. Oberirdische, nicht überbaute Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. (Pflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke).

8.2. Abgetragener Mutterboden ist wieder einzubauen oder einer anderen Verwertung zuzuführen.

8.3. Vor Abbruch oder Umbau gänzlich oder teilweise leerstehender Gebäude ist eine Ortsbegehung mit einem Fachkundigen zur Erfassung schutzbedürftiger Tierarten durchzuführen. Sich daraus ableitende Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

9. Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier: Lärmimmissionen), § 9 (1) Nr. 24 BauGB

9.1. Gewerblich genutzte Stellplätze im Innenhof müssen bei Nachtnutzung (22.00 - 6.00 Uhr) einen Mindestabstand von 15 m zum nächstgelegenen schutzbedürftigen Fenster eines Wohnhauses einhalten.

10. Stellplätze in Erdgeschossen § 9 (3) BauGB

10.1. Es wird festgesetzt, dass Stellplätze in Erdgeschossen von Neu- oder Ersatzbauten auf überbaubaren Grundstücksflächen, deren Außenfassade an den öffentlichen Straßenraum grenzt, ausnahmsweise zulässig sind, wenn sich die Fassadengestaltung mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen B - 2.2. bis 2.4. und 2.11. (1) deckt.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugestaltung nach § 83 (2) ThürBO

1. Die folgenden Festsetzungen gelten für alle verändernden Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die vor Inkrafttreten des B-Planes im Altbestand waren.

1.1. Baukörper, First und Traufe

(1) Die vorhandene Firstrichtung ist beizubehalten. Bei Veränderung der Traufhöhe ist auf unterschiedliche Traufhöhen zu Nachbargebäuden zu achten. Soweit im Plan nicht anders angegeben, ist die Firstrichtung der im Straßenzug vorherrschenden Firstrichtung anzugleichen.

(2) Vorhandene Auskragungen und vorspringende Bauteile wie Erker, Stockwerksauskragungen sowie vorhandene plastische Gliederungen der Fassaden sowie wertvolle Bauteile wie Wappenschlusssteine, Gewände, Konsolen, Gesimse, kunst- und kulturhistorische Inschriften, Schnitzwerke und Reliefs sind bei Sanierungsmaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern und funktionsgerecht wieder einzubauen.

1.2. Baumaterialen und Fassaden

(1) Bei Fassaden sind folgende Gestaltungselemente unzulässig:
- Verkleidungen aus Kunststoff oder Blech,
- Verkleidungen aus gewellten Materialien,
- Glitzernde oder glänzende Putzoberflächen,
- Vollflächige Fassadenverkleidungen mit Holz oder Fassadenplatten.

(2) Unzulässig sind in den öffentlichen Verkehrsraum ragende Überdachungen an Eingängen, Einfahrten sowie an Fenstern und Schaufenstern.

1.3. Sockel

(1) Gebäude sind mit Sockel in einer Höhe von mind. 30 cm auszuführen.
(2) Am Sockel sind außer mineralischem Putz Verkleidungen aus Kalkstein oder Sandstein (ungeschliffen, unpoliert) zulässig.
(3) Unzulässig sind Verkleidungen aus Buntsteinputz.

1.4. Putz

(1) Die Fassaden sind in glattem oder feinkörnigem Putz auszuführen.
(2) Fensterfaschen sind in Putzstruktur und Farbe von der Fassade abzusetzen.

1.5. Fachwerk

(1) Fachwerkfassaden sind freizuhalten bzw. im Falle von Fassadenänderungen freizulegen, sofern es sich um nachträglich verputztes oder verkleidetes Sichtfachwerk handelt.

1.6. Dachdeckung

(1) Zur Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune, naturrote und in diesen Farben geflammte Tondachziegel zulässig.
(2) Ortgänge sind in Holz auszuführen. Ortgangziegel sind unzulässig.

1.7. Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte

(1) Dachgauben sind nur bei Dächern ab 30° Dachneigung und als nur Einzel- und Doppelgauben sowie als Zwerchhäuser zulässig.
(2) Bei Einzelgauben ist eine äußere Breite von max. 1,50 m, bei Doppelgauben von max. 2,50 m, zulässig; die Gesamtbreite aller Gauben muss kleiner sein als 1/3 der Trauflänge. Als Abstand zwischen Ortgang /Grad und Gaube ist mindestens 1,50 m einzuhalten. Die Firsthöhe der Gauben muss mindestens 0,50 m unter der des Hauptdaches liegen. Der Abstand der Gaubenaußenwand zur Innenkante der traufseitigen Gebäudewand muss mindestens 0,50 m betragen.
(3) Gauben müssen auf die Fensterachsen der Fassade Bezug nehmen.
(4) Pro Gebäude bzw. Fassadenabschnitt ist nur ein Zwerchhaus erlaubt. Die Breite des Zwerchhauses darf maximal 4,00 m betragen, darf jedoch nicht größer sein als 60% der Trauflänge des Gebäudes bzw. des Fassadenabschnittes. Als Abstand des Zwerchhauses vom Ortgang bzw. des Fassadenabschnittsgrenze ist ein Maß von jeweils mindestens 1,50 m einzuhalten. Die Firsthöhe des Zwerchhauses muss mindestens 1,50 m unter der der Hauptfirsthöhe des Daches liegen.
(5) Die Außenwände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material wie die Fassade, die Eindeckung muss in Farbe und Material wie die Eindeckung des Hauptdaches ausgeführt werden.
(6) Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur in den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachflächen zulässig.
(7) Technisch erforderliche Dachaufbauten dürfen den First nicht überragen. Sie sind nur im vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachbereich einzuordnen. Schornsteinköpfe sind nur verputzt oder als Klinkermauerwerk zulässig.

1.8. Traufen und Ortgänge

(1) Der Dachüberstand an der Traufe darf 0,20 m nicht unter- und 0,60 m nicht überschreiten.
(2) Ortgänge dürfen nicht mehr als 0,25 m über die Giebelflucht auskragen.

1.9. Ausstattungen im Bereich der Dächer

(1) Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind an der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite der Fassade anzubringen.
(2) Schneefangbalken sind unzulässig.

1.10. Fenster

(1) Bei Wänden zum öffentlichen Verkehrsraum muss die Außenwandfläche gegenüber der Fensterfläche überwiegen.
(2) Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden.
(3) Fenster in Fassaden zum öffentlichen Verkehrsraum und vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare Fenster sind aus Holz zu fertigen. Regenschutzschienen sind mit einem Wetterschenkel abzudecken.
(4) Fenster sind mit profiliertem Kämpfer, Stulp oder Sprossen auszubilden.
(5) Innen liegende oder im Scheibenzwischenraum befindliche Sprossen sind unzulässig.
(6) Fenster sind ab einer lichten Rohbauöffnungsbreite von 1,00 m symmetrisch zweiflügelig und ab einer lichten Rohbauöffnungshöhe von 1,50 m mit Oberlicht auszuführen.
(7) In Sichtfachwerkfassaden sind Fenster fassadenbündig einzusetzen. Sie sind mit einer Holzbekleidung zu versehen.
(8) Bei Anbringen einer Außendämmung sind neue Fenster um das Maß der Dämmung nach außen zu versetzen.
(9) Glasbausteine und farbige Gläser sind unzulässig.

1.11. Schaufenster und Schaukästen

(1) Schaufenster und Schaukästen sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Schaufenster sind als stehende Rechtecke auszubilden.
(2) Schaufenster untereinander müssen durch Pfeiler von mindestens 0,35 m Breite unterteilt sein. Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als Pfeiler. Bei Fachwerkbauten sind nebeneinander liegende Schaufenster durch Holzständer (mindestens 0,15 m breit) zu gliedern.
(3) Haussockel dürfen durch Schaufenster nicht unterbrochen werden.

1.12. Markisen und Rollläden

(1) Feststehende Markisen sind unzulässig.
(2) Bewegliche Markisen sind als Einzelmarkisen nur über Ladeneingängen und Schaufenstern zulässig.
(3) Markisen sind so einzubauen, dass sie im geschlossenen Zustand maximal 0,20 m über die Putzflucht hinausragen.
(4) Rollladenkästen und Jalousettenkästen sind so einzubauen, dass sie von außen nicht sichtbar sind. Sie dürfen die Fensterkonstruktion nicht verdecken. Kästen und Rollläden dürfen nicht über die äußere Putzflucht hinausragen.

1.13. Tore, Türen, Freitreppen, Stufen

(1) Die Oberflächen von Türen und Toren entlang der Straßenbegrenzungslinie sind aus Holz zu fertigen.
(2) Ladeneingangstüren sind in Material und Gestaltung der Schaufensterkonstruktion anzupassen.
(3) Eingangsstufen sind so auszuführen, dass sie nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen. Sie sind als Blockstufen auszubilden in den Materialien Kalk- oder Sandstein (ungeschliffen, unpoliert).

1.14. Einfriedungen und Stützmauern

(1) Als Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind ausschließlich Mauern zulässig, die mindestens 2,00 m und höchstens 3,00 m hoch sind. Der Bezug für die Höhenfestsetzung ist das angrenzende Gehwegniveau. Mauern sind in Kalk- oder Sandstein bzw. verputzt auszubilden.
(2) Mauern zur Begrenzung von Freiräumen im Quartierinnenbereich sind unzulässig.
(3) Einfriedungen von Grünflächen im Innenhof sind als „grüne Zäune" auszubilden.

1.15. Balkone, Loggien, Empfangsanlagen

(1) Balkone und Loggien sind nur auf straßenabgewandten Fassaden zulässig.
(2) Antennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind nur in vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten und nicht einsehbaren Dach- oder Wandbereichen anzubringen.

1.16. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(1) Vorgärten sind nicht als Arbeits- oder Lagerfläche zu nutzen.
(2) Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
(3) Wege- und Hofbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
(4) Als Bäume sind nur Laub- und Obstbäume zulässig.
(5) Bei Höfen und Einfahrten, die an öffentliche Flächen angrenzen, muss, wenn eine Befestigung vorgesehen ist, die Gestaltung und die Materialwahl wie bei den öffentlichen Flächen in Naturstein oder Beton mit Natursteinvorsatz ausgeführt werden.

1.17. Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
(2) Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie nicht von einer Gebäudefassade auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen.
(3) Werbeanlagen sind unzulässig an Einfriedungen, Stützmauern und Geländern aller Art, in und an Fenstern, an Türen, Toren und Fensterläden.
(4) Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie Gesimse, Fensterbekleidungen, Gewände, Faschen, Erker, Tore, Pfeiler, Inschriften und Gedenktafeln nicht überdecken. Werbeschriften sind horizontal am Gebäude anzubringen. Werbeanlagen dürfen nur in der Zone zwischen dem Sockel und der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden.
(5) Unzulässig sind:
- Werbeanlagen über 2,00 m² Fläche,
- Blink- und Kletterschriften,
- Eingeständig leuchtende Werbeanlagen, mit Ausnahme der Anlagen für Apotheken.
(6) Schriftbänder und Tafeln sind so auszuführen, dass sie höchstens 2/3 der Fassadenbreite einnehmen, Ihre Höhe muss weniger als 0,50 m betragen.
(7) Ausleger sind nur zulässig, wenn sie höchstens 1,00 m breit und höchstens 1,00 m hoch sind.
(8) Unzulässig ist das großflächige Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern. Großflächig ist das vollständige Bekleben des Oberlichtes oder mehr als 20 % der Schaufensterfläche.
(9) Werden Werbeanlagen an Schaufenstern angebracht, ist das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedene Fenster unzulässig.
(10) Warenautomaten sind nur in Hauseingängen, Einfahrten und Passagen zulässig.

2. Die folgenden Festsetzungen gelten für alle Neu- und Ersatzneubauten ab Inkrafttreten des B-Planes

2.1. First und Traufe

(1) Trauf- und Firsthöhen benachbarter Dächer müssen sich höhenmäßig unterscheiden.
Es gilt die festgesetzte Firstrichtung laut Plan.

2.2. Baumaterialien und Fassaden

(1) Bei Fassaden sind folgende Gestaltungselemente unzulässig:
- Verkleidungen aus Kunststoff oder Blech,
- Verkleidungen aus gewellten Materialien,
- Glitzernde oder glänzende Putzoberflächen,
- Vollflächige Fassadenverkleidungen mit Holz oder Fassadenplatten.

(2) Unzulässig sind Überdachungen an Eingängen, Einfahrten, sowie an Fenstern und Schaufenstern.
(3) In einer vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassade müssen geschlossene Wandflächen gegenüber Öffnungen überwiegen.

2.3. Sockel

(1) Wird ein Sockel ausgebildet, so sind außer mineralischem Putz folgende Verkleidungen zulässig: Kalk- oder Sandstein, nicht poliert, ungeschliffen.
(2) Die Sockelhöhe muss mindestens 0,30 m betragen.

2.4. Putz

(1) Vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare Fassaden sind überwiegend in glattem bis feinkörnigem Putz auszuführen (keine Rauh-, Knotten- und Zierputze)

2.5. Dächer, Dachdeckungen, Dachbeläge

(1) Dächer entlang der Straßenbegrenzungslinien müssen als Sattel- oder Mansarddächer ausgebildet werden.
(2) Nicht vom öffentlichen Raum einsehbare Dächer können als Pult- oder Flachdächer ausgebildet werden, soweit ihr Anteil 30% der jeweiligen Gesamtdachfläche der zugehörigen Haupt- oder Nebenanlage nicht übersteigt.
(3) Für Sattel-, Pult- und Mansarddächer sind nur rote oder rotbraune Ziegel zulässig. Glasuren sind unzulässig.
(4) Als Dachbelag für Flachdächer werden Kies und begrünte Dächer zugelassen.

2.6. technische Ausstattungen im Bereich der Dächer und Fassaden

(1) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungs- und Umweltenergie sind auf die vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dach-, Fassaden- und Grundstücksflächen zu beschränken.

2.7. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

(1) Gauben und Zwerchhäuser, dürfen die Hälfte der Dachfläche des jeweiligen Gebäudeabschnittes nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

2.8. Fenster und Verglasungen

(1) Bei Wänden zum öffentlichen Verkehrsraum muss die Außenwandfläche gegenüber der Fensterfläche überwiegen.
(2) Fenster in Fassaden zum öffentlichen Verkehrsraum sind aus Holz zu fertigen.
(3) Fenster sind ab einer lichten Rohbauöffnungsbreite von 1,00 m symmetrisch zu teilen.
(4) Glasbausteine und farbige Gläser sind unzulässig.

2.9. Schaufenster und Schaukästen

(1) Schaufenster untereinander müssen durch Pfeiler von mindestens 0,35 m Breite unterteilt sein. Schaufenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als Pfeiler.

2.10. Markisen und Rollläden

(1) Es sind nur bewegliche Markisen als Einzelmarkisen nur über Ladeneingängen und Schaufenstern zulässig.
(2) Bewegliche Markisen sind als Einzelmarkisen nur über Ladeneingängen und Schaufenstern zulässig.
(3) Markisen sind so einzubauen, dass sie im geschlossenen Zustand maximal 0,20 m über die Putzflucht hinausragen.
(4) Rolladenkästen und Jalousettenkästen sind so einzubauen, dass sie von außen nicht sichtbar sind. Sie dürfen die Fensterkonstruktion nicht verdecken. Kästen und Rollläden dürfen nicht über die äußere Putzflucht hinausragen.

2.11. Tore, Türen, Freitreppen, Stufen

(1) Die Oberflächen von Türen und Toren entlang der Straßenbegrenzungslinie sind aus Holz oder Holzwerkstoffen zu fertigen.
(2) Eingangsstufen sind so auszuführen, dass sie nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen. Polierte oder geschliffene Materialien sind nicht zulässig.

2.12. Einfriedungen

(1) Als Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind ausschließlich Mauern zulässig, die mindestens 2,00 m und höchstens 3,00 m hoch sind. Der Bezug für die Höhenfestsetzung ist das Gehwegniveau. Mauern sind in Kalk- oder Sandstein bzw. verputzt auszubilden.
(2) Mauern zur Begrenzung von Freiräumen im Quartierinnenbereich sind unzulässig.
(3) Einfriedungen von Freiflächen im Innenhof sind als „grüne Zäune" auszubilden.

2.13. Balkone, Loggien, Empfangsanlagen

(1) Balkone und Loggien sind nur auf den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Fassaden zulässig.
(2) Antennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind nur in vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten und nicht einsehbaren Dach- oder Wandbereichen anzubringen.

2.14. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(1) Vorgärten sind nicht als Arbeits- oder Lagerfläche zu nutzen.
(2) Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
(3) Wege- und Hofbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
(4) Als Bäume sind nur Laub- und Obstbäume zulässig.
(5) Einsehbare Einfahrten, die an öffentliche Gehwegflächen angrenzen, müssen in Gestaltung und die Materialwahl analog zu den öffentlichen Flächen ausgeführt werden.

2.15. Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Im Geltungsbereich der Satzung sind alle Werbeanlagen gemäß § 83 Abs. 2 Nr. 1 der ThürBO genehmigungspflichtig.
(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
(3) Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie nicht von einer Gebäudefassade auf Fassaden benachbarter Gebäude *übergreifen*.
(4) Werbeanlagen sind unzulässig an Einfriedungen, Stützmauern und Geländern aller Art, in und an Fenstern, an Türen, Toren und Fensterläden.
(5) Werbeanlagen sind horizontal am Gebäude anzubringen. Werbeanlagen dürfen nur in der Zone zwischen dem Sockel und der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden.
(6) Unzulässig sind:
- Werbeanlagen über 2,00 m² Fläche,
- Blink- und Kletterschriften,
- Werbeanlagen in grellen Farben,
- eingeständig leuchtende Werbeanlagen, mit Ausnahme der Anlagen für Apotheken.
(7) Schriftbänder und Tafeln sind so auszuführen, dass sie höchstens 2/3 der Fassadenbreite einnehmen, Ihre Höhe muss weniger als 0,50 m betragen.
(8) Ausleger sind nur zulässig, wenn sie höchstens 1,00 m breit und höchstens 1,00 m hoch sind.
(9) Unzulässig ist das großflächige Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern. Großflächig ist das vollständige Bekleben des Oberlichtes oder mehr als 20 % der Schaufensterfläche.
(10) Werden Werbeanlagen an Schaufenstern angebracht, ist das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedene Fenster unzulässig.
(11) Warenautomaten sind nur in Hauseingängen, Einfahrten und Passagen zulässig.

Planzeichen / Textteil

Lage des Plangebietes

HINWEISE

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich nach § 30 (2) BauGB.
3. Gebäude, Nebenanlagen und Grünflächen, die bis zum Zeitpunkt der Genehmigung des B-Planes im Bestand waren, genießen Bestandsschutz. Für verändernde Maßnahmen gelten die Festsetzungen des B-Planes.
4. Die Schallimmissionsprognose LG 114/10-B vom September 2014 ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung zum B-Plan. Sie beinhaltet bauakustische Messungen und prognostische Berechnungen zum Freiflächenlärm für den Bereich Innenhof Ernestinerstraße 14.
Die Schallimmissionsprognose beinhaltet folgende Hinweise:
- Für die im B-Plan festgesetzte kulturelle Nutzung (Kunsthaus NEKST) sind Musikveranstaltungen im Veranstaltungsraum und Gaststättenbetrieb mit Beschallungsanlage nach 22.00 Uhr untersagt, solange keine Nachweise über die Einhaltung der zulässigen Werte nach DIN 4109 bzw. TA Lärm erbracht sind.
- Eine regelmäßige Nutzung des Biergartens im Innenhof des Kunsthauses NEKST ist nur bis 22.00 Uhr und nur ohne Betrieb einer Beschallungsanlage zulässig.
- Musikveranstaltungen im Innenhof sind nur im Rahmen von seltenen Ereignissen gem. Punkt 7.2. i.V.m. Punkt 6.3. der TA Lärm zulässig und nur im Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nur mit einer eingeschränkten
- Schallleistung der Beschallungsanlage.Musikveranstaltungen im Innenhof sind als sehr seltenes Ereignis zulässig, d.h. nicht mehr als 5 Mal im Jahr im Rahmen von gesamt-städtischen Ereignissen, die eine hohe soziale Adäquanz und Akzeptanz aufweisen
5. Nach § 16 Abs. 3 ThDSchG sind Bodenfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-818390) anzuzeigen. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen. Bei Erdeingriffen sind bauvorgreifende und baubegleitende archäologische Untersuchungen notwendig. Dazu sind im Vorfeld beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege Einzelplanungen einzureichen und ggf. Grabungsvereinbarungen zu treffen.
6. Maßnahmen an Kulturdenkmalen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege (Petersberg Haus 12, 99084 Erfurt, Telefon 0361-378-320) abzustimmen.
7. Derzeit sind kleine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Schmalkalden - Meiningen (Obertshäuser Platz 1, 98617 Meiningen, Telefon 03693-485362) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
8. Das B-Plan-Gebiet würde aus dem Satzungsbereich der Gestaltungssatzung entnommen. Es gelten die unter B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffenen Bestimmungen, getrennt nach Objekten im Bestand (Punkt 1.) und Objekten der Planung bzw. des Ersatzes (Punkt 2.).
9. Beim Anschnitt von Grundwasser ist § 50 ThürWG zu beachten.

Gesetzliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.14 (BGBl. I S.1748)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I,S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. 12 1990 (BGBl. I,1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, Nr.29, S. 1551)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom16.03.2004 (ThürGVBl., S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. 06. 2009 (GVBl. S. 592)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.14 I S. 1740
6. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt Thüringen, Seite 648).
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.08.13 (BGBl. I S.3154)
8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.10.2011 (GVBl. S. 273, 282)
9. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung vom 28.01.2003 (GVBl. 2003, 41), letzte berücksichtigte Änderung: § 63 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. März 2014 (GVBl. S. 82, 83)
10. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, letzte berücksichtigte Änderung: § 5 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)

Verfahrensvermerke

Planungsgrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15.11.16 übereinstimmen.

Schmalkalden, den 16.11.2016 [Unterschrift]

i.A. ....
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Schmalkalden

[Stempel: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Thüringen]

Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Meiningen hat am 03.01.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: 248/28/2012).
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Meiningen, den 24.11.2016 [Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Stadt Meiningen hat die Bürger am 21.02.2013 und am 14.05.2013 im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Anschreiben vom 29.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 01.07.2013 beteiligt.

Meiningen, den 24.11.2016 [Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

[Siegel Thüringen Stadt Meiningen]

Billigung / Offenlegungsbeschluss

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 2015 wurde am 07.07.2015 (Beschluss-Nr.: 079/12/2015) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Die Bekanntgabe der Auslegung erfolgte ortsüblich am 26.07.2015.

Meiningen, den 24.11.2016 [Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

[Siegel Thüringen Stadt Meiningen]

Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden und Träger öffentlicher Belange, 1. Auslegung

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 03.08.2015 - 04.09.2015 beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit dem Schreiben vom 14.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.09.2015 aufgefordert.

Meiningen, den 24.11.2016 [Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

[Siegel Thüringen Stadt Meiningen]

Abwägung / Billigung / Offenlegungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 01.03.2016 (Beschluss-Nr.: 123/19/2016) die Bedenken und Anregungen, die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie von der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Offenlegung 2013, sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum 03.08.2015 - 04.09.2015 und der Behördenbeteiligung mit Fristsetzung zum 04.09.2015 gewürdigt. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 2015 wurde am 01.03.2016 (Beschluss-Nr.: 123/19/2016) gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
Die Bekanntgabe der Auslegung erfolgte ortsüblich am 27.03.2016.

Meiningen, den 24.11.2016 [Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

[Siegel Thüringen Stadt Meiningen]

Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden und Träger öffentlicher Belange, 2. Auslegung

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 04.04.2016 - 06.05.2016 beteiligt.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit dem Schreiben vom 23.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.05.2016 aufgefordert.

Meiningen, den 24.11.2016 [Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

[Siegel Thüringen Stadt Meiningen]

Abwägung

Der Stadtrat hat am 06.09.2016 (Beschluss-Nr.: 151/23/2016) die Bedenken und Anregungen, die von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange während der Auslegung / Beteiligung eingegangen sind, abgewogen.
Das Ergebnis der Abwägung wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Meiningen, den 24.11.2016 [Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

[Siegel Thüringen Stadt Meiningen]

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 06.09.2016 (Beschluss-Nr.: 151/23/2016) nach § 10 Abs. 3 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am 25.09.2016 bekanntgemacht.

Meiningen, den 24.11.2016 [Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

[Siegel Thüringen Stadt Meiningen]

Anzeige

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfassung bedarf gemäß § 10 Abs. 3 BauGB **keiner Genehmigung.**
Am 21.12.2016 erhielten wir nach Prüfung der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan durch die Untere Rechtsaufsicht des LRA Schmalkalden-Meiningen die Bestätigung, dass die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgen kann.

Meiningen, den 20.01.2017 [Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

[Siegel Thüringen Stadt Meiningen]

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrats, sowie die Einhaltung des gesetzlichen vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet.

Meiningen, den 20.01.2017 [Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

[Siegel Thüringen Stadt Meiningen]

Rechtswirksame Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (Zimmer 18 im Marstallgebäude) während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Meiningen, den 27.02.2017 [Unterschrift]
Giesder
Bürgermeister

[Siegel Thüringen Stadt Meiningen]

Kartengrundlage: ALK, Stand 04.07.2012
aktualisiert durch örtliche Begehung, Luftbild 2012
und Planstand ALKIS 10.02.16

Auftraggeber:
Stadt Meiningen

Bebauungsplan Nr. 31
Ernestinerstraße – Schweizergasse
Burggasse – Schloßgasse

Stadt Meiningen
Teil A - Planteil

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
Teil A - Planteil
Teil B - Begründung mit Umweltbericht

Planungsstand:

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Träger öffentlicher Belange	25.04.2013
Entwurf zur 1. Offenlegung	27.05.2015
Entwurf zur 2. Offenlegung	26.02.2016
Satzungsplan	22.06.2016

SATZUNGSPLAN

Verfasser:
Consilium
Stadträume | Freiräume | Raumbotschaften

Dr. Ing. C. Seidel

Lämmerrainweg 08
99425 Weimar
Tel.: 03643 / 512710
Fax.: 03643 / 512711
AB-Seidel@t-online.de

Unterschrift: [Unterschrift]

AKT-Stempel: [Stempel: Architektenkammer Thüringen, Dr. Carmen Seidel, Freie Stadtplanerin, 0163-04-1-S]

Verfahrensvermerke