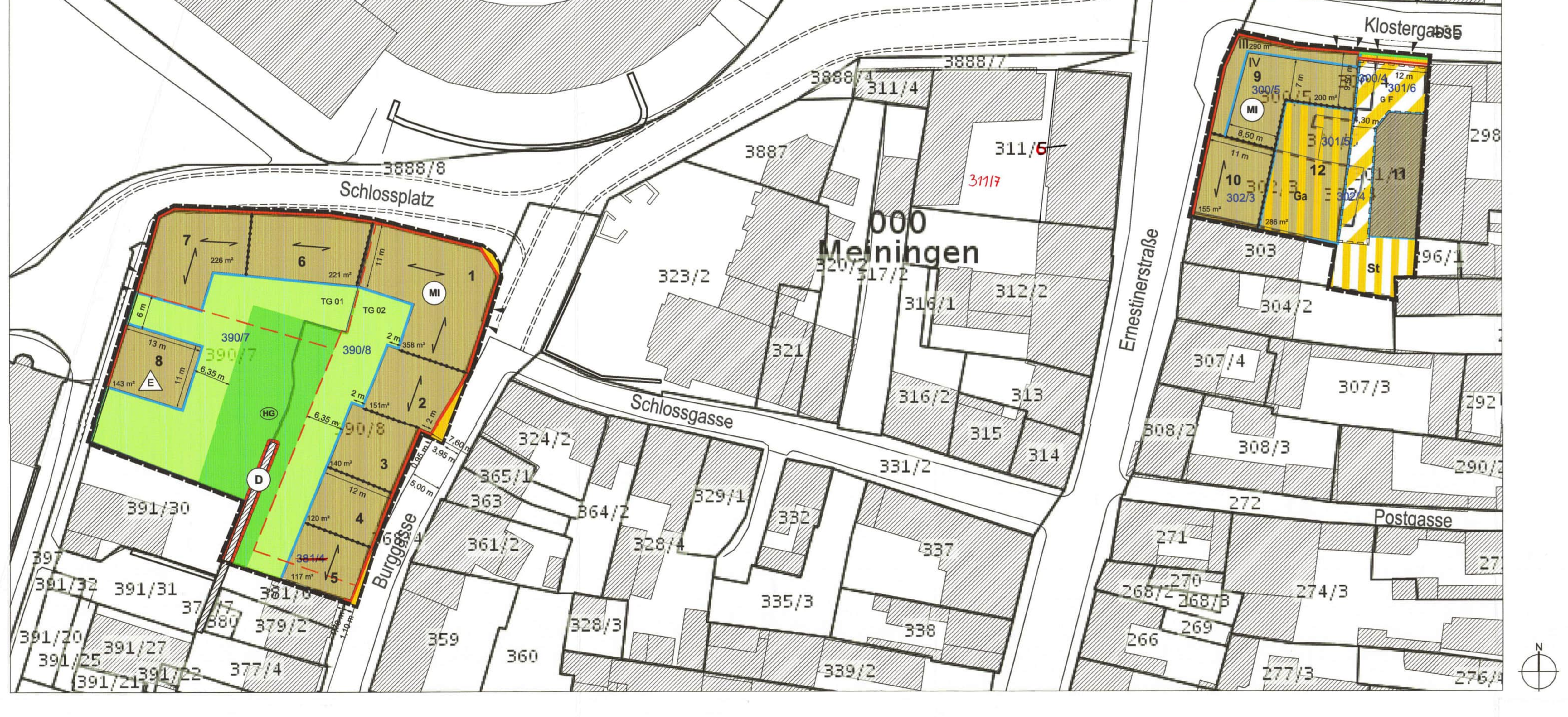


PLANZEICHEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB, BauNVO UND PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- MI — 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GFZ — 2.1 Geschossflächenzahl (§20 (2) BauNVO)
- GRZ — 2.2 Grundflächenzahl (§19 (1) BauNVO)
- III ◯ — 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§20 (1) BauNVO) - im Kreis = zwingend
- TH 10,0 m — 2.4 Höhe der baulichen Anlage (§18 (1) BauNVO) - TH Traufhöhe in m über einem Bezugspunkt (ohne min. / max. = zwingend)
- FH 10,0 m — - FH Firsthöhe in m über einem Bezugspunkt maximale Firsthöhe in m
- 2.5 Dachformen: MD - Mansarddach; FD - Flachdach

Baufeld	
Art	Geschosse
GRZ	GFZ
BMZ	Bauweise
Dachform	
Traufhöhe in m	
Firsthöhe in m	

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o — 3.1 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- E — 3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- g — 3.3 geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- 3.4 Baulinie
- 3.5 Baugrenze (ggf. mit Angabe der Geschosse, auf die sich die Festsetzung beschränkt) (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
- HG — 4.1 private Grünfläche hier: Hausgarten
- 4.2 Flächen für Wege und Grünflächen Keine Stellplätze sind zulässig

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
- 5.1 Straßenverkehrsfläche hier: Gehweg
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: halböffentliche Verkehrsfläche und Erschließung
- St — 5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: private Verkehrsfläche mit Stellplätzen
- Ga — 5.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: private Verkehrsfläche in einem Garagengebäude
- 5.6 Einfahrtsbereich
- 5.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- TG — 5.8 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB) hier: Tiefgarage
- 5.9 Raumkantenschluss durch Einfriedung mit Toranlage, Höhe 3,5 m - 4 m

6. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ (§ 5 (4), § 9 (6), § 172 (1) BauGB)
- D — 6.1 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 (4), § 9 (6) BauGB) hier: Stadtmauerreste

7. SONSTIGE PLANZEICHEN
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- 7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO) hier: - Maß der baulichen Nutzung - Traufhöhen, Dachformen
- 7.3 Firstausrichtung in den Baufeldern für Neu- und Ersatzbebauung
- G F — 7.4 Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Nutzer der Stellflächen

PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE UND HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)
- 000/0 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäudebestand ALK (Stand: 12.2016)
- 00 — Hausnummern im Bestand
- 2,00 — Bemaßung in Meter

NUTZUNGSTABELLEN

	Baufeld 1	Baufeld 2	Baufeld 3	Baufeld 4	Baufeld 5	Baufeld 6	Baufeld 7	Baufeld 8	Baufeld 9	Baufeld 10	Baufeld 11	Baufeld 12
Art	MI	MI	MI	MI	MI	MI	MI	MI	MI	MI	MI	MI
Geschosse	IV	IV	III	III	IV	IV	IV	III	III IV	IV	III	I
GRZ	1,0	0,8	0,9	0,8	0,8	1,0	1,0	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0
GFZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BMZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bauweise	g	g	g	g	g	g	g	o	g	g	g	g
Dachform	MD 30° - 70°	MD 30° - 70°	FD	FD	MD 30° - 70°	MD 30° - 70°	MD 30° - 70°	FD	FD	MD 30° - 70°	FD	FD, begrünt
Traufhöhe	TH 12,0	TH 10,5 - 11,0	TH 9,5 - 10,5	TH 10,0 - 11,0	TH 10,5 - 11,5	TH 10,0 - 11,0	TH 9,5 - 10,0	TH 9,0 - 10,0	TH 11,5	max TH 10,0	max TH 11,5	max TH 3,5
Firsthöhe	FH 17,3	FH 17,4	-	-	FH 16,8	FH 16,6	FH 15,6	-	-	15,6	-	-

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 (3) BauNVO und entsprechend der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Kennzeichnung (Nutzungstabelle) als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das Mischgebiet dient laut § 6 (1) BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Zugelassen werden im Geltungsbereich nach § 6 (2) BauNVO
- Punkt 1 Wohngebäude,
- Punkt 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Punkt 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Punkt 4 sonstige Gewerbebetriebe und
- Punkt 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Nicht zugelassen werden oberhalb der Erdgeschosszone nach § 6 (2) BauNVO gemäß § 1 (7) BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften und
- sonstige Gewerbebetriebe.

1.4 Nicht zugelassen werden im Geltungsbereich nach § 1 (5) BauNVO die nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen
- Punkt 6 Gartenbaubetriebe,
- Punkt 7 Tankstellen und
- Punkt 8 Vergnügungsstätten.

1.5 Ausnahmen sind gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.6 Zugelassen werden nur in den ausgewiesenen Flächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO)

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

2.2. Ein Vollgeschoss wird gemäß § 92 (2) ThürBO definiert, eingeschränkt auf oberirdische Geschosse. Geschosse gelten demzufolge als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30m haben. Die zulässige Vollgeschossigkeit beträgt entsprechend der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Kennzeichnung drei bzw. vier Vollgeschosse. Das Baufeld 12 bildet eine Ausnahme mit einer zulässigen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss.

2.3. Die in der Nutzungstabelle zum Plan angegebene maximale Traufhöhe gilt als Maß vom Gebäude angrenzenden Gehweg bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, Ermächtigung laut § 18 BauNVO.

2.4. Baulinien und Baugrenzen gelten für alle festgesetzten Vollgeschosse, Ermächtigung laut §23 BauNVO.

2.5 Die zulässige Grundflächenzahl wird in der Nutzungstabelle festgelegt und liegt zwischen 0,8 und 1,0 GRZ, Ermächtigung laut § 17 (2) BauNVO.

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

3.1. Es wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 (1) und (3) BauNVO festgesetzt.

3.2. Eine Ausnahme bildet das Baufeld 8, für welches eine offene Bauweise gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO festgesetzt wird. Ein Einzelhaus ist dort zulässig.

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 gemäß § 14 (2) BauNVO zu beschränken.

4.2. Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen umfassten Flächen zulässig.

4.3. Folgende Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO unzulässig:
- Schwimmbäder über 20 qm Wasserfläche und
- Ruhender Verkehr außerhalb der ausgewiesenen Flächen.

4.4. Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung sind im Sinne des § 14 (2) BauNVO zulässig.

4.5 Zulässig sind Nebenanlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung, wie z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser und Pavillons, nur in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten. Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser und Pavillons sind nur bis zu einer gesamten Grundfläche von 12 qm sowie einem umbauten Raum von 30 qm zulässig.

4.6 Es muss sichergestellt sein, dass durch die Nebenanlagen Wurzelbereiche von Bäumen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden.

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

5.1. Tiefgaragen und private Verkehrsflächen mit Stellplätzen, gemäß § 12 BauNVO, sind nur in den ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.2. Die Tiefgaragen gemäß § 19 (4) Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 19 (4) Nr. 3 Satz 3 BauNVO von den gesetzten zulässigen Grundflächenzahlen nicht betroffen.

5.3. Es muss sichergestellt sein, dass durch die Tiefgaragen und Stellplätze Wurzelbereiche von Bäumen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden.

5.4 Die Tiefgaragenflächen auf dem Teilgrundstück Burggasse / Schlossplatz haben eine festgesetzte Erschließung im Osten und im Westen.

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

6.1. Stellflächen für Wertstoff- und Restmüllcontainer sind 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. Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ausgenommen Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze) sind dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu entwickeln. Je angefangene 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist je ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Im Plangebiet müssen mindestens 70 % der Fläche von Flachdächern aller baulichen Anlagen dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Grundsätzlich ist möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Es sind überwiegend mineralische Schüttstoffe als Substrate zu verwenden. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 qm sind zu ergänzen. Um die Vielfalt der Lebensräume für Flora und Fauna zu erhöhen, sind Variationen in der Höhe der Substratmengen und das Einbringen von Totholz vorzusehen. Durch die oben beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden.

7.3 Die Tiefgarage ist intensiv zu begrünen mit einem durchwurzelbaren Gesamtaufbau von mindestens 0,80 m.

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

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

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

9. Verkehrsflächen
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

9.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der halböffentlichen Erschließung und den privaten Verkehrsflächen mit Stellplätzen oder einem Garagengebäude.

9.2 Die festgesetzten Einfahrtsbereiche im Teilgebiet Burggasse / Schlossplatz sind 3 m breit und im Teilgebiet Klostergasse / Ernestinerstraße 6 m und 3,40 m breit.

9.3 Die im Teilgebiet Burggasse / Schlossplatz ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sind als Gehwege gemäß stadttypischem Bestand auszubauen und zu nutzen.

9.4 Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind in ihrer Oberfläche gemäß dem ortstypischen Bestand auszubilden.

9.5 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Erschließung auf dem Teilgrundstück Klostergasse / Ernestinerstraße erhählt Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Nutzer der Stellflächen.

B Örtliche Bauvorschriften Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO

0.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Am Schlossplatz" ersetzen die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen die Regelungen der Baugestaltungssatzung der Stadt Meiningen (Satzung über die Gestaltung baulihcer Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Stadt Meiningen vom 20.05.2009, in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 22.02.2019).

1. Neu- und Ersatzbauten
Die folgenden Festsetzungen gelten für alle Neu- und Ersatzneubauten ab Inkrafttreten des B-Planes in beiden Teilbereichen des Bebauungsplanes.

1.0 First und Traufe
(1) Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude müssen sich höhenmäßig um mindestens 0,30 m unterscheiden.
(2) Die festgesetzte Firstrichtung verläuft parallel zur straßenbegleitenden Fassadenfront.
(3) Die zulässigen Traufhöhen liegen zwischen 9,00 m und 12,00 m.
(4) Eine Ausnahme bildet das Baufeld 12 mit einer Traufhöhe von 3,50 m.
(5) Für alle Baufelder gilt als Bezugspunkt der gebäudeangrenzende Gehweg, gemessen wird vom Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Gemessen wird die Höhe lotrecht in der Mitte der dieser Grundstücksgrenze zugewandten Baulinie.

1.1 Baumaterialien und Fassaden
(1) Bei Fassaden sind folgende Gestaltungselemente unzulässig:
- Verkleidungen aus Kunststoff oder Blech,
- Verkleidungen aus gewellten Materialien,
- Glitzernde oder glänzende Putzoberflächen,
- Vollständige Fassadenverkleidungen mit Holz oder Fassadenplatten
- Grelle, fluoreszierende oder spiegelnde Fassadenoberflächen.
(2) Unzulässig sind Überdachungen und Kragplatten an Eingängen, Einfahrten sowie an Fenstern und Schaufenstern sowie frei auskragende Einzelbalkone.
(3) *Aufeinanderfolgende Gebäude oder Gebäudeabschnitte haben den Einzelhauscharakter zu bewahren.* Hierzu ist ein Wechsel der Farbgestaltung herzustellen und ein wechselndes Verhältnis zwischen Wandflächen und Öffnungen vorzusehen.
(4) Die Straßenfassaden sind zwingend mit Öffnungen auszubilden, wobei der Anteil geschlossener Wandflächen zur gesamten Fassadenfläche 60 - 80 % betragen soll.
(5) Öffnungen sind im stehenden Format auszuführen. Die Gestaltung der Fassaden in Band- und Rasterstrukturen ist unzulässig.
(6) Die Straßenfassaden sind in eine untere Zone (Erdgeschoss) und eine Normalzone (Obergeschosse) zu gliedern.
(7) Eine teilweise Verkleidung mit Naturstein, Kunststein, Holz- und Holzwerkstoffen bis zu 25% der Fassadenfläche ist zulässig.

1.2 Sockel
(1) Gebäude sind nur mit Sockel auszuführen.
(2) Die Sockelhöhe muss mindestens 0,30 m betragen, darf aber 0,80 m nicht übersteigen.
(3) Das Gebäude im Baufeld 8 muss einen Sockel von 0,30 m besitzen.
(4) Am Sockel sind außer Putz Verkleidungen zulässig. Als Materialien für Verkleidungen müssen die Natursteinarten Kalkstein, Granit oder Sandstein verwendet werden. Der Naturstein darf nicht poliert oder geschliffen sein.
(5) Haussockel dürfen durch Schaufenster nicht durchbrochen werden.

1.3 Putz
(1) Die Fassaden sind in Putz auszuführen. Zulässig ist nur glatter bis feinkörniger Putz. Rau- und Zierputze jeder Art sind unzulässig.
(2) Es sind gedeckte und ortstypische Farben für den Putz zu verwenden.

1.4 Dachdeckung, Dachneigung und Dachbelag
(1) Zur Dacheindeckung für Mansarddächer sind nur rote, rotbraune, naturrote und in diesen Farben geflammte Tondachziegel zulässig. Ortgangziegel und die Verschieferung des Ortgangs sind unzulässig. Glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig.
(2) Großformatige Ziegel mit weniger als 13 Stück je qm sind nicht zulässig.
(3) Als Dachbelag für Flachdächer werden Kiesdächer und extensiv begrünte Dächer zugelassen. Dachterrassenbeläge sind zulässig.
(4) Für das Flachdach des Baufeldes 12 wird eine extensive Begrünung festgesetzt.
(5) Bei Mansarddächern muss der Dachüberstand an der Traufe mindestens 0,20 m und darf maximal 0,40 m betragen.

1.5 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) Antennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind nur in vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten und nicht einsehbaren Dach- oder Wandbereichen anzubringen.
(3) Schneefangbalken sind unzulässig.

1.6 Fenster, Verglasungen und Schaufenster
(1) Fenster in Fassaden zum öffentlichen Verkehrsraum und vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare Fenster sind aus Holz oder Holz-Aluminiumverbund zu fertigen.
(2) Fenster sind ab einer lichten Rohbauöffnungsbreite von 1,00 m symmetrisch zweiflügelig auszuführen.
(3) Fenster ab einer lichten Rohbauöffnunghöhe von 1,50 m sind mit Oberlicht auszuführen.
(4) Innen liegende Sprossen zur Gliederung der Fensterflächen sind unzulässig.
(5) Glasbausteine und farbige Gläser in Fenstern sind unzulässig.
(6) Der Einsatz von Dachflächenfenstern ist zu vermeiden und nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig, wenn diese nicht stadtbildwirksam werden.
(7) Fenster sind nur in Form von stehenden Rechtecken zulässig.
(8) Fenster benachbarter Häuser müssen in allen Geschossen eine unterschiedliche Brüstungshöhe aufweisen.
(9) Die Tiefe der Brüstungen darf maximal 0,10 m betragen.
(10) Fensterfaschen sind in Putzstruktur und Farbe von der Fassade abzuheben.
(11) Schaufenster und Schaukästen sind nur im Erdgeschoss zulässig.
(12) Schaufenster und Türen in der Erdgeschosszone sind grundsätzlich im Hochrechteckformat auszubilden und bei Reihung durch Gliederungselemente zu unterteilen. Die Anordnungen der Öffnungen haben eine Beziehung zur Gliederung der Gesamtfassade aufzunehmen.
(13) Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als Gliederungselemente.
(14) Schaufenster sind grundsätzlich mit Sockel auszubilden.

1.7 Markisen und Rollläden
(1) Feststehende Markisen sind nicht 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) 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.

1.8 Türen, Freitreppen und Stufen
(1) Vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare Türen sind mit Holzoberflächen zu versehen.
(2) Die Eingänge sind fassadenbündig oder maximal 0,30 m rückversetzt auszubilden.
(3) Eingangstreppen und Eingangsstufen sind so auszuführen, dass sie nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen. Als Materialien für Eingangsstufen sind nur ungefärbter Beton, Kalkstein, Granit oder Sandstein zulässig. Polierte oder geschliffene Materialien sind unzulässig.

B Örtliche Bauvorschriften Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO

1.9 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster
(1) Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
(2) Es sind nur stehende Gauben zulässig.
(3) Es sind Einzel- und Doppelgauben zulässig.
(4) Auf einem Gebäude ist nur eine Art von Dachgauben zulässig.
(5) Bei stehenden Einzel- und Doppelgauben ist eine äußere Breite von maximal 1,50 m beziehungsweise maximal 2,50 m zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben muss kleiner sein als maximal 1/3 der Trauflänge. Als Abstand zwischen Mansarddachgrat und Gaube ist mindestens 1,50 m unter der des Daches einzuhalten. Die Firsthöhe der Gauben muss mindestens 0,50 m unter der des Daches liegen. Der Abstand der Gaubenaußenwand zur Innenkante der traufseitigen Wand muss mindestens 0,50 m betragen.
(6) Die Gauben müssen auf die Fensterachsen der Fassade Bezug nehmen und als ein einheitliches horizontales Band ausgeführt werden.
(7) Die Außenwände der Dachaufbauten sind in Farbe und Material wie die Fassade auszuführen. Schiefer- und Holzverkleidungen sind für die Außenwände der Dachaufbauten zulässig. Die Eindeckung muss in Farbe und Material wie die Eindeckung des Hauptdaches ausgeführt werden.
(8) Dachaufbauten bei Flachdächern sind unzulässig.

1.10 Erdgeschoss-Ebene
(1) Die Erdgeschoss-Ebene der Gebäude darf maximal 0,80 m über der benachbarten Straßenverkehrsfläche liegen.

1.11 Werbeanlagen und Warenautomaten
(1) Im Geltungsbereich der Satzung sind alle Werbeanlagen gemäß § 10 (1) 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) 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.
(6) Unzulässig sind:
- Werbeanlagen über 2,00 qm Fläche,
- Blink- und Kletterschriften,
- Werbeanlagen in grellen Farben,
- Leuchtkästen und
- Eigenständig leuchtende Werbeanlagen, mit Ausnahme der Anlagen für Apotheken.
(7) Die Beleuchtung von Einzelbuchstaben kann in hinterleuchteter Ausführung erfolgen (Schattenschrift).
(8) Ausleger können angestrahlt werden.
(9) Schriftbänder und Tafeln sind so auszuführen, dass sie höchstens 2/3 der Fassadenbreite einnehmen. Ihre Höhe muss weniger als 0,50 m betragen.
(10) Ausleger sind nur zulässig, wenn sie höchstens 1,00 m breit und höchstens 1,00 m hoch sind.
(11) Unzulässig ist das großflächige Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern. Großflächig ist das vollständige Bekleben des Oberlichtes oder mehr als 20 % der Schaufensterfläche.
(12) Werden Werbeanlagen an Schaufenstern angebracht, ist das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedene Fenster unzulässig.
(13) Warenautomaten sind nur in Hauseingängen, Einfahrten und Passagen zulässig.

1.12 Balkone und Loggien
(1) Balkone und Loggien sind nur auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite (Hofbereich) zulässig. Dachterrassen bleiben davon unberührt.

2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und nicht überbaubare Flächen
Die folgenden Festsetzungen gelten für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Tiefgaragen, Stellplätze auf privaten Grundstücken und in Garagengebäuden sowie für die nicht überbaubaren Flächen.

2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen
(1) Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zuwegen, Stellplätzen und Terrassen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Offene Stellplätze
(1) Offene Stellplätze sind nur in den festgesetzten Flächen zulässig und dürfen nicht zu 100 Prozent versiegelt werden.

2.3 Bodenbeläge
(1) Die privaten Zufahrts- und Wegeflächen und offenen Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern, sofern dies möglich ist.
(2) Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a.:
- Pflaster und Plattenbeläge mit mindestens 2 cm breiten Rasen-, Kies- oder Splittfugen,
- Rasengittersteine,
- Rasenwaben,
- Schotterrasen und
- Wasserdurchlässiges Betonpflaster.
(3) Der Belag der im Bebauungsgebiet liegenden Gehwegflächen ist analog der ortstypischen Beläge der umliegenden Straßenräume auszubilden.

2.4 Einfriedungen und Toranlagen
(1) Einfriedungen sind an der westlichen Seite des Teilgebietes Burggasse / Schlossplatz auf der Grundstücksgrenze zur Straße mit einem Sockel von 0,30 m herzustellen.
(2) Die Einfriedungen sind als Metallzäune in einer vertikalen Gliederung in anthrazit auszubilden.
(3) Die Einfriedungen müssen mindestens 1,00 m bis maximal 1,50 m hoch sein. Der Bezug für die Höhenfestsetzung ist das benachbarte Straßenniveau.
(4) Die Einfahrten zu Tiefgaragen im Teilgebiet Burggasse / Schlossplatz und zu den privaten Stellplätzen in der Klostergasse sind zwingend mit einer Toranlage zur Straßenseite zu versehen.
(5) Die östliche Toreinfahrt von der Klostergasse ist als Raumabschluss mit einer Höhe von 3,50 m bis 4,00 m auszubilden. Die Toranlage muss über die gesamte Breite zwischen Baufeld 9 und dem angrenzenden Gebäude in der Klostergasse verlaufen.
(6) Alle Toranlagen sind flächig aus Metall mit einer vertikalen Gliederung in ortstypischen Farben im Kontext zu den benachbarten Fassaden herzustellen.
(7) Einfriedungen von Freiflächen im Innenhof sind als begrünte Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,5 m auszubilden.

2.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke
(1) Unbebaute Flächen sind mindestens mit einer 0,8 m durchwurzelbaren Substratschicht vollständig intensiv zu begrünen.

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Archäologische Begleitung
Für die Baumaßnahmen ist eine archäologische Begleitung erforderlich. Hierzu ist rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn eine Grabungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem zuständigen Landesamt abzuschließen.

2. Denkmalschutz
Das Plangebiet befindet sich im Denkmalensemble "historischer Stadtkern Meiningen", sowie in der Umgebung besonderer, für die historische Residenzstadt wichtiger, Einzeldenkmale.

3. Grundwasser
Der Grundwasserstand am Standort ist an die Wasserführung der Werra gebunden und unterliegt somit größeren Schwankungen. Besonders beim Bau einer Tiefgarage ist bei der Gründung beim Anschnitt von Grundwasser der §50 ThürWG zu beachten. Hier gilt insbersondere als wasserrechtlich zu beachtender Gesichtspunkt die eventuell anstehende Wasserhaltung.

4. Nutzungskonzept
Das Nutzungskonzept wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen am 04.04.2006 entwickelt.

5. Nachrichtliche Übernahme
(1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Rand der historischen Altstadt.
(2) Das Plangebiet gliedert sich in zwei räumlich getrennte Teilbereiche. Beide Teilbereiche liegen im Denkmalschutzbereich der Altstadt.
(3) Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a (Bebauung der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
(4) Die zu überplanenden Bereiche werden aus dem Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung entnommen und erhalten eigene Festlegungen gemäß § 88 ThürBO.
(5) Die Teilbereiche des Bebauungsplanes befinden sich nicht im Überschwemmungsbereich HQ 100.

VERFAHRENSVERMERKE

D RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:
1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), das durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl I S. 2808) geändert worden ist.
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786).
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Neufassung vom 29.03.2014, zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 760).
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Neubekanntmachung vom 23.02.2004 (GVBl. S.244), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 743).
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 745).
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2008 (GVBl. S. 731, 735).
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74).
12. **Regionaler Raumordnungsplan (RROP)** Südthüringen (Sonderdruck Nr. 3 / 1999 Thüringer Staatsanzeiger).

E VERFAHRENSVERMERKE

Arbeitsstand / Anpassungen erfolgen im Laufe des Verfahrens

Planungsgrundlage
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 20.08.19 übereinstimmen.

Schmalkalden, den 20.08.2019

i.A. ....
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Schmalkalden

Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Meiningen hat am 02.02.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: 117/18/2016). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Meiningen, den 02.02.2016

Bürgermeister .... Siegel

Veränderungssperre
Aufgrund von § 14 (1), § 16 (1) i.V.m. § 17 (1) Satz 1 und 2 BauGB wurde durch die Stadt Meiningen am 01.03.2016 eine Veränderungssperre beschlossen. Am 09.05.2016 wurde die Satzung vom Landratsamt Landkreis Schmalkalden-Meiningen Fachdienst Kreisentwicklung zur Kenntnis genommen.

Meiningen, den 09.05.2019

Bürgermeister .... Siegel

Billigung / Offenlegungsbeschluss
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.04.2017 wurde am 24.05.2017 (Beschluss-Nr: 187/42/2017) gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntgabe der Auslegung erfolgte ortsüblich am 24.06.2017.

Meiningen, den 24.05.2017

Bürgermeister .... Siegel

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden und Träger öffentlicher Belange, 1. Auslegung
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 26.06. 28.07.2017 am Bebauungsplan der Fassung vom 28.04.2017 beteiligt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.07.2017 aufgefordert.

Meiningen, den 28.07.2017

Bürgermeister .... Siegel

Abwägung / Billigung / Offenlegungsbeschluss
Der Stadtrat hat am 21.09.2018 (Beschluss Nr257/57/2018) die Bedenken und Anregungen, die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie von der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Offenlegung 28.07.2018, sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum 26.06.2017 - 28.07.2017 und der Behördenbeteiligung mit Fristsetzung zum 28.07.2017 gewürdigt. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Betroffenen mitgeteilt. *Der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.09.2018 wurde am 16.10.2018 (Beschluss-Nr.: 311/44/2018) gebilligt und* zur erneuten Auslegung bestimmt. Die Bekanntgabe der Auslegung erfolgte ortsüblich am 27.10.2018.

Meiningen, den 27.10.2018

Bürgermeister .... Siegel

Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden und Träger öffentlicher Belange, 2. Auslegung
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 05.11.2018 - 07.12.2018 beteiligt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 05.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.12.2018 aufgefordert.

Meiningen, den 07.12.2018

Bürgermeister .... Siegel

Abwägung
Der Stadtrat hat am 07.05.2019 (Beschluss-Nr.: 369/52/2019) 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 07.05.2019

Bürgermeister .... Siegel

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat am 07.05.2019 (Beschluss-Nr.: 369/52/2019) nach § 10 Abs. 3 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt. Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am 18.05.2019 bekanntgemacht.

Meiningen, den 18.05.2019

Bürgermeister .... Siegel

E VERFAHRENSVERMERKE

Anzeige
Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfassung bedarf gemäß § 10 Abs. 3 BauGB keiner Genehmigung. Am 15.10.19 erhielten wir nach Prüfung der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan durch die [illegible] die Bestätigung, dass die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgen kann.

Meiningen, den 15.10.19

Bürgermeister .... Siegel

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

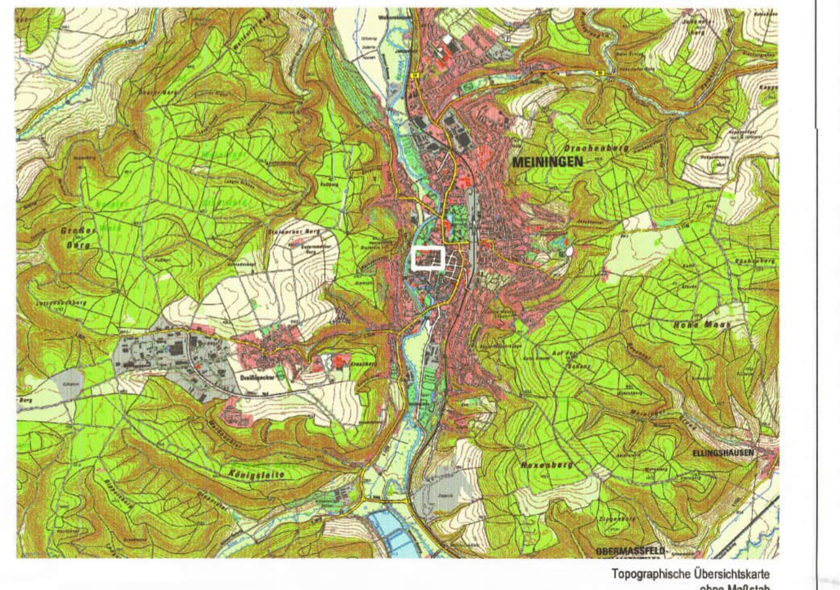
Meiningen, den 18.11.19

Bürgermeister .... Siegel

Rechtswirksame Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.11.19 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.

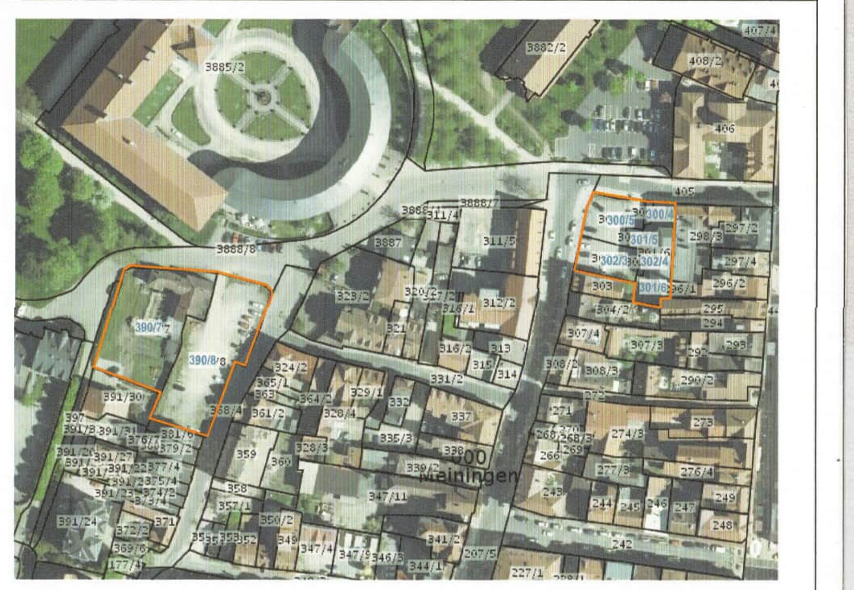
Meiningen, den 25.11.19

Bürgermeister .... Siegel



Topographische Übersichtskarte ohne Maßstab
Quelle: Geoproxy Thüringen

Satzungsplan zum Bebauungsplan Nr. 36 "Am Schlossplatz"



Luftbild mit Teilbereichen des Bebauungsplans ohne Maßstab
Quelle: Geoproxy Thüringen

Auftraggeber:	MEININGEN	Stadt Meiningen Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen Schlossplatz 1 98617 Meiningen
Planverfasser:	RoosGrün PLANUNG	Dipl. Ing. Heike Roos Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL Karl-Liebknecht-Str. 17-21 .... 99423 Weimar Tel. (03643) 77159-0 .... Fax (03643)77159-99 www. roosgruen.de .... Email: info@roosgruen.de
Datum:		
Unterschrift:		
Maßstab 1:500	21.05.2019	Verfasser: Dipl.-Ing. Heike Roos Mitarbeit: Dipl.-Ing. Ch. Albert, M.Sc. Daniel Kuhlemann