

Erschließung eines Baufeldes  
in der Gemarkung Meiningen

Flur 000,

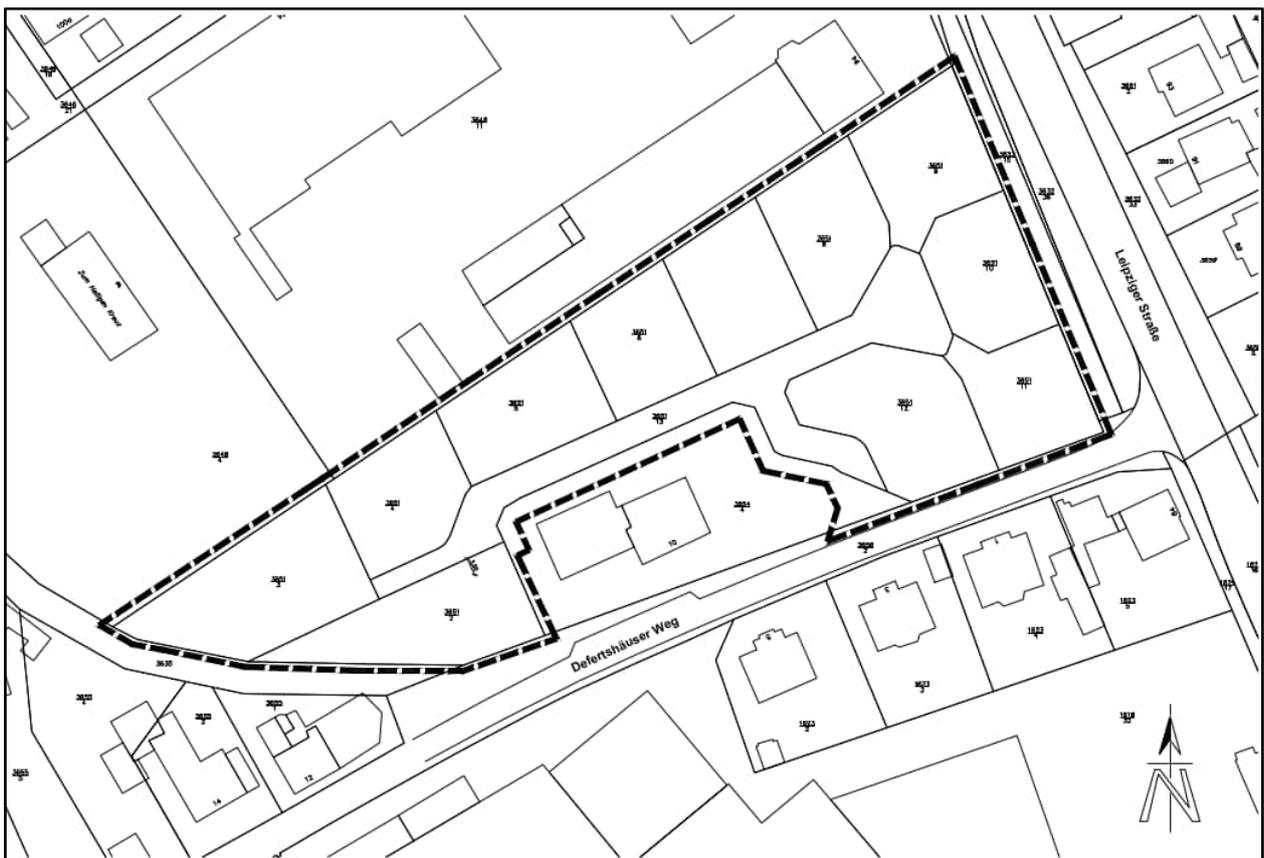
Flurstücke 3654/4 (teilweise), 3651/2, 3651/3, 3651/4, 3651/5, 3651/6  
3651/7, 3651/8, 3651/9, 3651/10, 3651/11, 3651/12, 3651/13

**HPI Projektentwicklung**

Bebauungsplan Nr. 43 „Defertshäuser Weg“

Stand 19/01/2023

**Entwurf**



Träger der  
Planungshoheit:



Stadt Meiningen  
Schlossplatz 1  
98617 Meiningen

Investor:

HPI Projektentwicklung  
Anne-Frank-Straße 5, 33106 Paderborn  
 05254 663367

Bearbeitung:



Ingenieurbüro Volmer  
Hüffertstraße 62, 34414 Warburg  
 05641 7445 - 0

## Erläuterungen

<b>1</b>	<b>ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>HISTORIE - ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANVERFAHREN, DURCHFÜHRUNG .....</b>	<b>6</b>
3.1	INNENENTWICKLUNG .....	6
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	6
3.3	UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT .....	7
3.4	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....	7
<b>4</b>	<b>PLANGEBIET .....</b>	<b>8</b>
4.1	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, BEGRENZUNGEN, BETROFFENE FLURSTÜCKE .....	8
4.2	BESTAND .....	9
<b>5</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>10</b>
5.1	REGIONALPLAN .....	10
5.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	10
5.3	ERFORDERLICHE ANPASSUNG DES KÜNFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....	10
5.4	SCHUTZGEBIETE .....	11
<b>6</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT, VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>12</b>
6.1	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG .....	12
6.2	ERSCHLIEßUNG, VERKEHR .....	12
6.3	TRINKWASSER UND LÖSCHWASSER .....	12
6.4	ABWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER .....	13
6.5	ABFALLENTSORGUNG .....	14
<b>7</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>15</b>
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	15
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	15
7.3	BAUWEISE .....	16
7.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE .....	17
7.5	FLÄCHEN FÜR TERRASSEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN .....	17
7.6	NEBENANLAGEN .....	17
7.7	VERKEHRSFLÄCHEN .....	17
7.8	INSEKTENSCHONENDE BELEUCHTUNG .....	17
7.9	BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS IM BAUGEBIET .....	18
7.10	BEFESTIGTE FLÄCHEN - VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER BELÄGE .....	18
<b>8</b>	<b>GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>19</b>
8.1	ERHALT VON BAUMBESTAND .....	19
8.2	SCHOTTERGÄRTEN .....	19

8.3	EINFRIEDUNG .....	20
8.4	PRIVATE STELLFLÄCHEN - ANPFLANZEN VON BÄUMEN .....	20
8.5	BAUMPFLANZUNG AN DEN ENTWÄSSERUNGSMULDEN .....	21
8.6	BEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN.....	21
8.7	RECHTSVERBINDLICHKEIT .....	22
<b>9</b>	<b>BAULÄRM.....</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>BODENSCHUTZ .....</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>EMISSIONEN, IMMISSIONEN, SCHALLSCHUTZ.....</b>	<b>25</b>
<b>12</b>	<b>ALTLASTEN.....</b>	<b>26</b>
<b>13</b>	<b>DENKMALSCHUTZ.....</b>	<b>27</b>
<b>14</b>	<b>BRANDSCHUTZ .....</b>	<b>28</b>

## Anlagen

1. Einzelfallprüfung eines Bauvorhabens  
gem. Anlage 1 Pkt. 5.4 ThürUVPG i.V.m. § 7 UVPG und Anlage 3 des UVPG (UVP –  
Vorprüfung)
2. Artenschutzrechtliche Belange, Dr. Michael Corsmann, Bovenden, 08.04.2022
3. Schallimmissions-Prognose FRANK & SCHELLENBERGER, Eisenach, 16.06.2022
4. Teilungsentwurf, Dipl.-Ing Heiko Eckard, 22.06.2022

## **1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Entwicklung des Baugebietes „Defertshäuser Weg“ ist eine von der Stadt Meiningen angestrebte Maßnahme zur Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Sinne der städtebaulichen Innenentwicklung.

## 2 Historie - Zusammenfassung

Das Plangebiet wurde bis zur Betriebseinstellung vor ca. 6 Jahren durch einen Gartenbaubetrieb als Betriebsfläche genutzt. Seither liegt das Gelände brach.

Am 17.03.2021 fasste der Bauausschuss der Stadt Meiningen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes. gemäß Stadtratsbeschluss vom 4.5.2021 soll das Gelände als Wohngebiet entwickelt werden (Beschlussnummer 169/016/2021).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3(1) BauGB erfolgte im Dezember und Januar 2021/2022. Die hieraus hervorgegangenen Anregungen und Bedenken flossen nach der TöB-Beteiligung und der Abwägung in die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes Nr. 43 ein.

Im Zeitraum vom 06.12.2021 bis 23.12.2021 sowie vom 03.01.2022 bis 21.01.2022 wurde der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Frist zur Stellungnahme zum 21.01.2022. Die hieraus hervorgegangenen Anregungen und Bedenken flossen nach der Beteiligung in die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes Nr. 43 ein.

Nachfolgend erfolgte eine zweite Beteiligung im Zeitraum vom 03.10.2022 bis zum 04.11.2022, analog zur vorhergehenden öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden. Die Anregungen und Bedenken flossen in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 ein.

### **Überarbeitet wurden die folgenden Punkte:**

#### **a. Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB, Thüringer Landesverwaltungsamt Weimar, 18.01.2022**

Der vorliegende Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Diese Vorschrift stellt eine Ausnahme vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB dar.

Die Ausnahme betrifft auch den geplanten Bau der Erschließungsstraße. Hierzu wurde gem. Anlage 1 Pkt. 5.4 ThürUVPG i.V.m. § 7 UVPG und Anlage 3 des UVPG eine **Einzelfallprüfung eines Bauvorhabens** durchgeführt.

### **Ergebnis:**

§ 13a BauGB wird rechtskonform angewendet, da das Vorhaben einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegt.

#### **b. Parzellierung**

s. Teilungsentwurf, Dipl.-Ing Heiko Eckard, 22.06.2022, Anlage 4

#### **c. Schallschutz**

s. Punkt Emissionen, Immissionen, Schallschutz, sowie

Schallimmissions-Prognose FRANK & SCHELLENBERGER, Eisenach, 16.06.2022, Anlage 3

**d. Brandschutz**

s. Punkt 13, Brandschutz

**e. Weitere redaktionelle Hinweise**

wurden berücksichtigt und umgesetzt.

**f. Befahrbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge**

Die Erschließungsstraße ist für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahrbar (Auslegung für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und mind. 3m Breite werden realisiert). *Siehe auch Punkt 6.2 Erschließung, Verkehr.*

### 3 Planverfahren, Durchführung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene neue Wohnnutzung ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 43 - „Defertshäuser Weg“ erforderlich.

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vorliegen, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Durchführung des Verfahrens, die spätere Erschließung und Vermarktung erfolgten durch den Eigentümer der Fläche **HPI Projektentwicklung, 33106 Paderborn** (Geschäftsführer Herr Stefan Hamelmann).

#### 3.1 Innenentwicklung

Das Bauvorhaben eignet sich sehr gut für die Erreichung der Ziele der Innenentwicklung, die den offenen Landschaftsraum vor weiterer Flächeninanspruchnahme und zusätzlichen baulichen Eingriffen schützt.

Der Nutzen und die Vorteile der Innenentwicklung liegen in den nachfolgend genannten Punkten:

Die Innenentwicklung

- nutzt die vorhandene Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung und trägt so zur Reduzierung der Infrastrukturkosten bei,
- spart Energie und Ressourcen ein,
- fördert den Klimaschutz durch Schonung des Außenbereiches und des offenen Landschaftsraumes,
- trägt zur Vitalisierung bestehender Siedlungsflächen und der Innenstädte allgemein bei,
- stabilisiert das Ortsbild,
- profitiert von den vorhandenen Nah- und Grundversorgungseinrichtungen,
- fördert das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und verringert damit den motorisierten Individualverkehr,
- kommt aufgrund der vorhandenen sozialen Infrastruktur den Bedürfnissen der älteren Generation zugute.

Dieses beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche festgesetzt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 5.800 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im beschleunigten Verfahren „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“

(§ 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Der Flächennutzungsplan wird somit im Nachgang zum Bebauungsplan in der Darstellung angepasst. Ein förmliches Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan entfällt.

### **3.3 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Der im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan begründet **nicht** die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

### **3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 13b i.V.m. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB sind die Bebauungspläne von der Ausgleichspflicht für Eingriffe in Natur und Landschaft (§14 BNatSchG) i.S. des § 1a Abs.3 BauGB freigestellt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gilt demzufolge als abgegolten i.S. des §1a Abs.3 S.6 BauGB.

Zitat § 13a, (2) Nr.4:

*„Im beschleunigten Verfahren ..... gelten ..... Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

## 4 Plangebiet

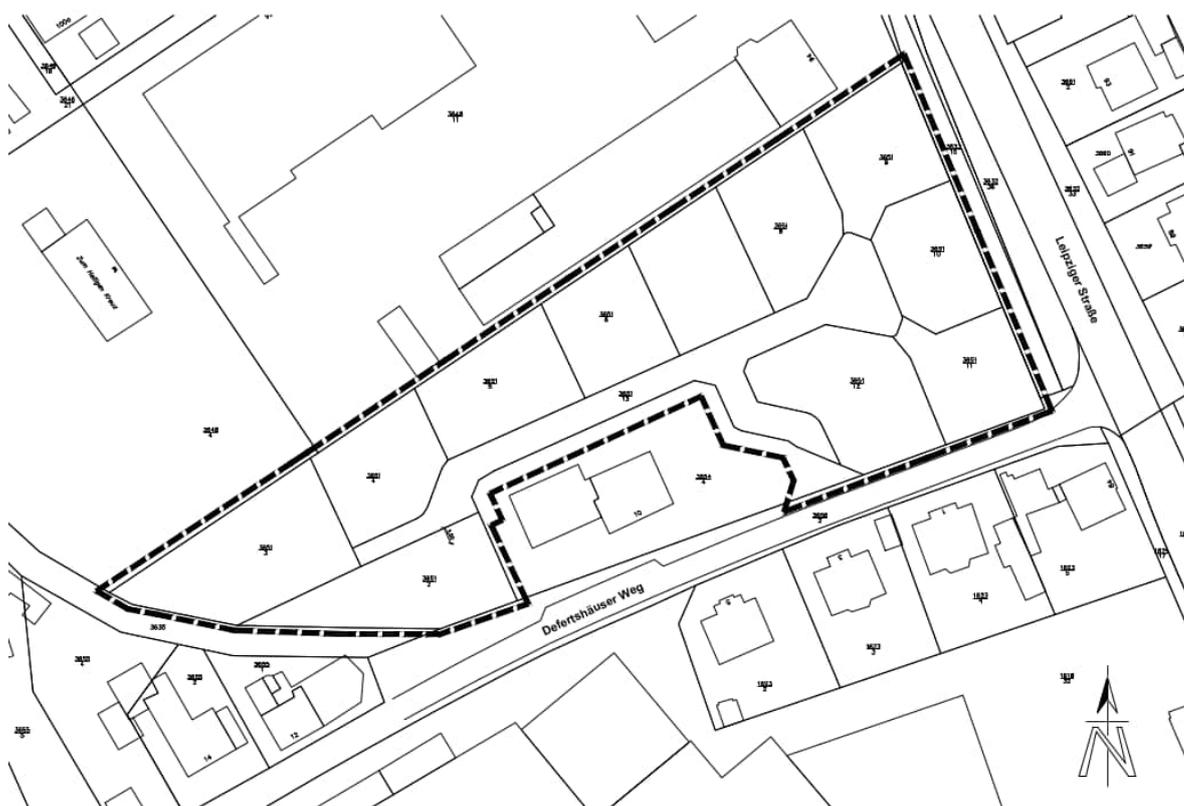
### 4.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich, Begrenzungen, betroffene Flurstücke

Die Planfläche liegt im Stadtgebiet Meiningen, begrenzt von der östlich verlaufenden Leipziger Straße und dem südlich gelegenen Defertshäuser Weg mit der nördlich abzweigenden Wegeparzelle 3635.

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine weitere gewerblich genutzte Fläche.

Im Geltungsbereich liegen die nachfolgenden Flurstücke (sämtlich Gemarkung Meiningen, Flur 000):

3654/4 (teilweise), 3651/2, 3651/3, 3651/4, 3651/5, 3651/6 3651/7, 3651/8, 3651/9, 3651/10, 3651/11, 3651/12, 3651/13.



Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.800 m<sup>2</sup> (0,58 ha).

#### 4.2 Bestand

Das Gelände war bis vor ca. 6 Jahren als Gärtnereibetrieb gewerblich genutzt. Spuren des ehemaligen Betriebes sind noch sichtbar: An Gebäuden befinden sich hier mehrere unterschiedlich große Gewächshäuser, Garagen und die Brandruine eines ehemaligen Wohnhauses, der Container und der Tank des ehemaligen Blockheizkraftwerkes. Die Freiflächen sind ehemalige Beete für Freilandanbau, Baum- und Strauchbewuchs. Der Anteil an Freifläche zu bebauter Fläche beträgt ca. 80%.

Das südlich auf dem Teilgrundstück liegende Wohnhaus wird von der Planung ausgenommen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.



## 5 Übergeordnete Planungen

### 5.1 Regionalplan

Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.



### 5.3 erforderliche Anpassung des künftigen Flächennutzungsplanes

Die Nutzungsänderung von „Mischgebiet“ in „Wohnbauflächen“ ist in der erforderlichen Anpassung des künftigen Flächennutzungsplanes darzustellen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



Darstellung des Plangebietes im anzupassenden Flächennutzungsplan = „Wohnbaufläche“

#### **5.4 Schutzgebiete**

Im Plangebiet gibt es keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Festsetzungen.

## 6 Planungskonzept, Ver- und Entsorgung

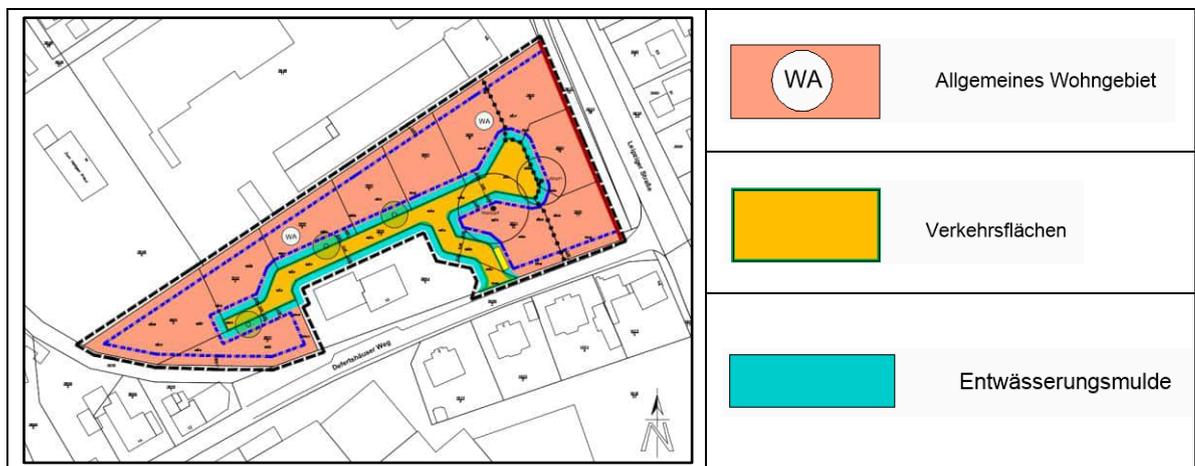
### 6.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich die ca. 0,58 ha große bisher gewerblich genutzte Fläche. Insgesamt soll ein attraktiver Wohnstandort entwickelt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Allgemeine Wohngebiet die Schaffung von Einzelhäusern vor.

Die derzeit noch gegebenenfalls vorhandenen Gebäude aus der ehemaligen Nutzung werden abgerissen und fachgerecht entsorgt.

Die vorhandenen Bäume im östlichen Plangebiet sollen geschützt und erhalten bleiben.



### 6.2 Erschließung, Verkehr

Das Gebiet soll durch eine Straße in West-Ost Richtung erschlossen werden. Eine Wendemöglichkeit besteht im östlich gelegenen Teil der verkehrlichen Erschließung, im Westen wird auf eine Wendemöglichkeit verzichtet, da die Straßenbreiten auch für Rettungsfahrzeuge ausreichend sind.

Die Erschließungsstraße ist so dimensioniert, dass diese für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahrbar ist (Auslegung für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und mind. 3m Breite werden realisiert).

Die öffentlichen Verkehrsflächen gehen anteilig der Grundstücksgrößen der einzelnen Baugrundstücke in das Eigentum der Grundstückseigentümer über.

#### Ruhender Verkehr

Die den Wohngebäuden zuzuordnenden Stellflächen sollen ausschließlich auf dem jeweiligen Grundstück selbst untergebracht werden. Öffentliche Stellplätze werden nicht vorgehalten.

### 6.3 Trinkwasser und Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser wird gem. DVGW, Arbeitsblatt W405 von mind. 800l/min für die Dauer von 2 Std. über das Leitungsnetz der Stadt Meiningen in den öffentlichen Erschließungsflächen sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird über Unterflurhydranten gewährleistet. Die Hydrantenstandorte werden so gewählt, dass eine schnelle Inbetriebnahme nicht behindert wird. Die Gefahr der Brandausbreitung kann bei der vorgesehenen Bauart der Gebäude als klein eingestuft werden.

#### **6.4 Abwasser und Niederschlagswasser**

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem in den „Defertshäuser Weg“. Der Anschluss des gesamten Abwassers (häusliches Schmutzwasser und Oberflächenwasser der Grundstücke sowie Straßenoberflächenwasser) des Plangebietes erfolgt an die öffentliche Mischwasserkanalisation im „Defertshäuser Weg“ beziehungsweise die Ableitung in einen Vorfluter (Vorfluter Werra, Gewässer I. Ordnung), welche sich vom Plangebiet aus gesehen hinter der vorhandenen Bahntrasse befindet.

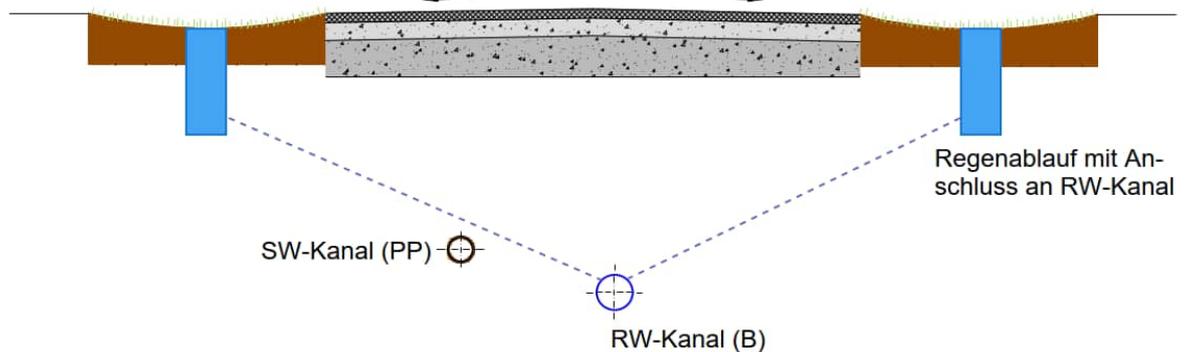
Da im „Defertshäuser Weg“ an das Plangebiet angrenzend selbst keine öffentliche Kanalisation vorhanden ist und auch keine investiven Maßnahmen geplant sind, ist durch den Erschließungsträger ein sogenannter Erschließungsvertrag mit der Städtischen Abwasserentsorgung zu vereinbaren. Dieser beinhaltet den Bau und die Errichtung des erforderlichen Schmutz- und Regenwasserkanals im „Defertshäuser Weg“ mit Anbindung an den Schacht 434-9 (Mischwasserkanalisation: Anschluss Schmutzwasserkanal) beziehungsweise der Regenwasserableitung hinter der Bahntrasse. Hier wird das gesamte Abwasser des Plangebietes angeschlossen. Nach Fertigstellung der Kanalleitungen werden diese in das Eigentum des Städtischen Abwasserbetriebes übernommen. Ausgeschlossen ist der Kanalbestandteil der inneren Erschließung des Plangebietes.

Das anfallende Schmutzwasser auf den Einzelgrundstücken ist über ein getrenntes Grundleitungssystem mit Umlenkschächten zu sammeln und zu einem gemeinsamen Übergabe-/Kontrollschacht an der Grundstücksgrenze zusammenzuführen. Von dort erfolgt ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal des Plangebietes, welcher das Schmutzwasser zu einem zentralen Übergabeschacht des Plangebietes zur Übergabe des Schmutzwassers an den öffentlichen Mischwasserkanal im „Defertshäuser Weg“ führt.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Dach- und Hofflächen ist über ein getrenntes Grundleitungssystem mit Umlenkschächten zu sammeln und in Retentionsraumzisternen, Rückhaltebecken oder dergleichen auf den jeweiligen Grundstücken zwischenspeichern. Damit wird eine zeitverzögerte Einleitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation gewährleistet. Die Größe muss mindestens 2m<sup>3</sup> Nutzinhalt je 100 m<sup>2</sup> versiegelte und angeschlossene Fläche betragen. Die Retentionsanlage muss eine gering dimensionierte dauerhafte Grundentleerung und einen ausreichend dimensionierten Notüberlauf besitzen. Der Anschluss der Retentionsanlage der jeweiligen Grundstücke erfolgt über einen gemeinsamen Übergabe-/Kontrollschacht an der Grundstücksgrenze. Von dort erfolgt der Anschluss an den Regenwasserkanal im Plangebiet. Dieser leitet das Abwasser zu einer vorhandenen Ableitung zu einem Vorfluter ab.

Anfallendes Regenwasser von versiegelten Kleinflächen ist vorzugsweise breitflächig unter Nutzung der oberen Bodenzone ortsnah zu versickern, um die Kanalisation zu entlasten. Hierzu sind entsprechende Grünflächen vorzusehen. Ziel ist eine weitestgehende Entsiegelung der Grundstücksflächen. Die Entwässerung der einzelnen befestigten Flächen und Parkflächen ist nachzuweisen und in der Entwässerungsplanung mit darzustellen. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke darf gemäß GEP maximal 55% betragen und ist nachzuweisen.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet entwässern links- und rechtsseitig des Straßenraumes in Entwässerungsmulden. Diese leiten das anfallende Oberflächenwasser in Regenabläufe, welche das Wasser in den Regenwasserkanal leiten.



*Prinzipquerschnitt/-regelprofil Straßenkörper mit Entwässerungsmulden und Kanalisationsanlage (innere Erschließung Plangebiet)*

Zusammenfassend hat somit die innere und äußere Erschließung des Plangebietes im Trennsystem zu erfolgen. Der Regenwasserkanal kann übergangsweise an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens zur Kreuzung der Bahntrasse mit der DB Netz AG ist der Regenwasserkanal an die Ableitung zum Vorfluter umzubinden. Diese Interimslösung wird für bis zu 2 Jahre nach Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes durch den Entsorgungspflichtigen, Stadt Meiningen, geduldet. Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit §15 ThürWG zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzureichen.

Eine gezielte Versickerung in das Grundwasser ist nicht vorzusehen.

## 6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist durch die Abfallentsorgung der Stadt Meiningen gesichert. Die Verkehrswege sind ausreichend für Müllfahrzeuge dimensioniert.

Im Plangebiet wird am Fahrbahnrand ein Müllsammelplatz eingerichtet, sodass im westlichen Bereich keine Wendeanlage für die Müllfahrzeuge angelegt werden muss. Die Fläche von 20 m<sup>2</sup> wird der öffentlichen Fläche zugerechnet.

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

#### 7.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO))

##### Zulässige Nutzungen

Entsprechend der Ziele des Bebauungsplans zur Schaffung neuer Wohnbauflächen wird für die im Plan dargestellte Fläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aus schalltechnischen Gründen wird das Vorhabengebiet in 2 Bereiche mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung aufgeteilt. In WA1 ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, in WA2 soll zweigeschossig gebaut werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### Nicht zulässige Nutzungen

Ausgeschlossen sind im vorliegenden Bebauungsplan die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen,

um ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen und daraus resultierende Lärmbeeinträchtigungen zu vermeiden.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Innerhalb des Plangebietes werden die gemäß §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ: 0,4; GFZ: 1,2) eingehalten. Gemäß Planung liegt in beiden Gebieten, WA1 und WA2, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bzw. 0,4 vor.

### **7.2.1 Grundflächenzahl**

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl steuert den Grad der Versiegelung der Baugrundstücke mit den baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Im Baugebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche (GRZ) der Baukörper ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

### **7.2.2 Geschossflächenzahl**

(§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche an, die maximal erreicht werden darf. Die Geschossflächenzahl ist gem. § 20 BauNVO durch Einschrieb im Plan festgesetzt und beträgt für WA1: 0,4 und WA2: 0,8.

### **7.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

Im Baugebiet WA1 ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Im Baugebiet WA2 ist eine zweigeschossige Bauweise mit der Möglichkeit des zusätzlichen Dachausbaus festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

### **7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Firstdeckung/Attika).

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gem. §31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,00 m überschritten werden. Ebenfalls kann eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile und technische

Gebäudeeinrichtungen um maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. §18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren

Grundstücksfläche eingetragene NHN-Höhe (m. ü. NHN - Normalhöhennull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude

nächstgelegene NHN-Höhe oder ist diese durch Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.

### **7.3 Bauweise**

Die Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden. Als Hausform ist das Einzelhaus festgesetzt.

#### **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

##### **Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Balkone, Treppenaufgänge, Notausgänge um bis zu 1,5 m überschritten werden.

#### **7.5 Flächen für Terrassen, Stellplätze, Garagen**

##### **Terrassen**

Terrassen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### **Stellplätze**

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur direkt vor Garagen zulässig.

##### **Grund:**

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass im Plangebiet die Vorgartenbereiche der Gebäude von Stellplätzen frei gehalten werden und die Versiegelung gering gehalten wird. Die Festsetzung unterstreicht die gewünschte städtebauliche Konzeption als möglichst verkehrsberuhigtes Quartier. Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

##### **Carports und Garagen**

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dem seitlichen Bauwuch zulässig.

Vor Garagen muss mindestens eine 2,5 m tiefe Freifläche vorhanden sein, damit Garagen nicht direkt an der vorderen Straßenflucht stehen und der Vorgarten der Häuser somit frei von baulichen Anlagen bleibt.

#### **7.6 Nebenanlagen**

(§§ 14 und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **7.7 Verkehrsflächen**

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche dient der Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Konzeption als verkehrsberuhigtes Quartier und reduziert den Querschnitt der Straße und somit auch die Versiegelung im Gebiet, da auf zusätzliche Gehwege verzichtet werden kann. Durch die beabsichtigte Verkehrsberuhigung im Quartiersinneren kommt diesem Bereich im Plangebiet eine besonders hohe Wohnqualität zu.

#### **7.8 Insektenschonende Beleuchtung**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind bei Außenleuchten nur insektenschonende Leuchtmittel zulässig (Verwendung von z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten mit geringem Blauanteil).

**Grund:**

Die Maßnahme minimiert die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Tiere. Sie schont insbesondere nachtaktive Tierarten.

**7.9 Behandlung des Niederschlagswassers im Baugebiet**

**Ziel: Vermeiden negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu sammeln und über Retentionsraumzisternen gedrosselt in die Entwässerungsmulden abzuleiten. Dachdeckungen bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können (unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink, Blei etc.), sind nicht zulässig.

**7.10 Befestigte Flächen - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, sind wenig oder nicht befahrene Wege und Plätze, Stellplätze sowie Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen mit einer versickerungsfähigen Decke (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter oder Schotterrasen, Splitt, Schotter) zu gestalten. Verkehrsflächen sind wasserdicht zu befestigen und über die belebte Bodenzone der geplanten Entwässerungsmulde zu entwässern.

**Grund:**

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie ein natürlicher Abfluss der Oberfläche gewährleistet werden.

## 8 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen).

Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Befestigte Freiflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.

Zufahrten, Zuwegungen, Briefkastenanlagen, Mülleinhausungen, Fahrradboxen und Stellplätze sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Materialien zulässig.

### 8.1 Erhalt von Baumbestand

Im östlichen Bereich des Baufeldes befinden sich zwei markante Bäume, die dauerhaft erhalten bleiben sollen. Es handelt sich um einen Walnussbaum und einen Ahorn.

Bei den Bauarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke zum Schutz des Baumbestandes zu beachten.

#### **Grundsätzlich gilt:**

Errichtung eines Baumschutzzauns, fest verankert, 2 Meter hoch, vor Beginn der Bauarbeiten, der im Abstand von mindestens 1,5 Metern von der Kronentraufe (entspricht dem Wurzelbereich) aufzustellen ist. Im Schutzbereich des Baumes ist das Befahren, die Lagerung von Baustoffen und das Auf- und Abtragen von Boden untersagt.

Darüber hinaus gilt dauerhaft:

- Kein Befestigen der Traufflächen mit wasserundurchlässigem Belag,
- Kein Aufstellen von Masten, Kränen, Geräten, Schildern oder Versorgungsleitungen in oder an den Bäumen oder im Traufbereich
- Keine Arbeiten mit umweltschädigenden Stoffen im Traufbereich
- Kein Feuer oder offene Hitzequellen im Bereich der Bäume

### 8.2 Schottergärten

Die Gestaltung von privaten Grünflächen als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen ist nicht zulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, mit max. 0,5 m.

#### **Grund:**

Die privaten Grünflächen dienen der Ein- und Durchgrünung des Baugebiets und damit der Verbesserung des lokalen Klimas und der Lufthygiene innerhalb des geplanten Baugebietes. Stein-

/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen stehen diesem Zweck entgegen und sind daher nicht zulässig.

### 8.3 Einfriedung

Einfriedungen dienen dem Schutz der Privatsphäre und werden hinsichtlich ihrer Dimensionierung über die Festsetzungen gesteuert, damit das städtebauliche Bild durch diese Anlagen nicht dominiert wird.

Die Einfriedigungen der Grundstücke an der öffentlichen Straße sind für die einzelnen Grundstücke einheitlich zu gestalten.

Die Einfriedung von Vorgärten zur öffentlichen Straße ist nur als lebende Hecke zulässig. Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubgehölzen bestehen.

#### **Pflanzliste Hecke an öffentlicher Erschließungsstraße**

(keine Qualitätsvorgabe)

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Ligustrum vulgare 'Atrovirens' - Wintergrüner Liguster

Gemeinschaftliche Einfriedungen auf Grundstücksgrenzen sind zulässig. Eine Kombination von Zaun, Hecke und Trockenmauer aus Naturstein ist statthaft.

#### **Pflanzliste Hecke Gemeinschaftliche Einfriedigung**

(keine Qualitätsvorgabe)

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Ligustrum vulgare 'Atrovirens' - Wintergrüner Liguster

### 8.4 Private Stellflächen - Anpflanzen von Bäumen

Zu jedem auf dem jeweiligen Baugrundstück errichteten privaten befestigten Stellplatz ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind in der geplanten Stauraummulde auf einer Baumscheibe von mindestens 2 x 2,5m vorzunehmen. Die Stauraummulde ist als begrünte Vegetationsfläche zu erhalten, der Baumstandort ist nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung als Festsetzung dargestellten Baumpflanzungen sind bzgl. der örtlichen Lage beispielhaft. Der tatsächliche Baumstandort ist in der späteren Umsetzung den dann bestehenden örtlichen Umständen *lagemäßig* anzupassen.

Die Baum- und Heckenpflanzungen dienen der Eingrünung/Durchgrünung des geplanten Baugebiets. Die Gehölze dienen der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten

Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten. Städtebaulich wird eine optische Trennung zu den angrenzenden privaten Grundstücken geschaffen.

Von den Festsetzungen kann in Lage und Flächen geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Für die Pflanzung von Bäumen auf den privaten Flächen sind niedrigwachsende Arten zu verwenden. Die Wuchshöhe soll 4 m nicht überschreiten.

Auf eine Pflanzliste wird verzichtet.

#### **8.5 Baumpflanzung an den Entwässerungsmulden**

Extensiv sind an den Mulden Baumpflanzungen vorgesehen.

##### **Pflanzliste Entwässerungsmulden**

Qualität: 12-14, Hochstamm im Container, Containergröße 50l)

(homogene Pflanzung, Auswahl nur einer Art)

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

#### **8.6 Begrünung von Flachdächern**

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslichtbeleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

Carports und Garagen sind mit Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° zu errichten. Diese Dachflächen sind ebenfalls zu begrünen.

Die Dachbegrünung soll sich positiv auf das Mikroklima auswirken sowie auf das thermische, lufthygienische und energetische Potenzial eines Gebäudes. Extensivbegrünungen sind Vegetationsformen auf geringmächtigen Substratschichten, die sich weitgehend selbst erhalten. Dachbegrünungen haben folgende positive Wirkungen für das Stadtklima:

- Temperaturregulierung,
- Schutz vor unerwünschter Sonnenstrahlung durch geringere Strahlungsreflexion,
- Luftreinigung,
- Unterstützung der Tier- und Pflanzenwelt durch die Bereitstellung von Lebensräumen für eine speziell an trocken-warme Standortbedingungen angepasste Flora und Fauna,
- positive Beeinflussung des Wasserhaushalts durch wirkungsvolle Retention von Niederschlagswasser.

### **8.7 Rechtsverbindlichkeit**

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden mit der Übernahme in den Bebauungsplan und durch dessen Beschluss rechtsverbindlich.

## **9 Baulärm**

Während der Bauphase wird sichergestellt, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

## 10 Bodenschutz

Der Grad des Flächenverbrauches wird durch folgende Festlegungen reduziert:

- Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse
- Minimierung der Erschließungsfläche
- straßennahe Lage der Baugrundstücke

Der auf dem Grundstück vorhandene Oberboden wird auch im Sinne der Reduzierung der Transportkosten möglichst auf den Baugrundstücken wiederverwendet.

## 11 Emissionen, Immissionen, Schallschutz

### Emissionen

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet. Eine Überschreitung der zulässigen Lärmbegrenzung ist nicht zu erwarten.

### Immissionen

Zu den möglichen Immissionen wurde eine vom Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER in Eisenach eine Schallimmissions-Prognose erstellt. Aufgrund der Empfehlungen wird das Vorhabengebiet in die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 unterteilt.

Die Begründung ist dem Gutachten zu entnehmen, das dem Bebauungsplan als Anlage 3 beiliegt.

Die Festsetzungen zum Schallschutz sind der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Es ist vorgesehen, dass die rückwärtige Bebauung (in der Planzeichnung als „2. östliche Baureihe“ bezeichnet) erst zulässig wird, wenn die straßenseitige Bebauung (in der Planzeichnung als „1. Östliche Baureihe“ bezeichnet) sowie die dazwischenliegenden Lärmschutzwände realisiert worden sind. Hierbei handelt es sich um eine aufschiebende Bedingung im Sinne §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Diese Riegelbebauung muss auf gesamter Länge der östlichen Flurstücksgrenze (zur Leipziger Straße) errichtet werden. Die Höhe muss mindestens 3,00 m betragen. Die Bedingung gilt als erfüllt, sobald ein geschlossener Riegel aus Gebäuden und dazwischenliegender Lärmschutzwand errichtet worden ist. Alternativ ist auch die Errichtung einer Lärmschutzwand auf der gesamten Länge möglich. Die Riegelbebauung gilt als erfüllt, wenn der Rohbau fertiggestellt ist und die Lärmschutzwand aufgestellt ist. Die Lärmschutzwand wird durch den jetzigen Eigentümer der Flächen, HPI Projektentwicklung, 33106 Paderborn, errichtet. Hierzu ist eine entsprechende Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern zu treffen. Sofern die Grundstücke 1. östliche Baureihe nicht innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut werden, ist die Lärmschutzwand durch den jetzigen Eigentümer, HPI Projektentwicklung, zu errichten, um eine Bebauung der 2. östlichen Baureihe zu ermöglichen.

Nach Bau der Lärmschutzwand geht diese in das Eigentum des jeweiligen, neuen Grundstückseigentümers der Baugrundstücke über. Der Grundstückseigentümer ist nachfolgend für die Unterhaltung der Lärmschutzwand zuständig. Eine gegebenenfalls erforderliche Ablösesumme ist hierbei zwischen dem jetzigen und künftigen Grundstückseigentümer zu vereinbaren.

Die Auflösung der Bedingung erfolgt nach Herstellung von Lärmschutzwand und gegebenenfalls fertiggestellten Rohbau. Der genaue Ablauf wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Meiningen festgelegt, auf welchen in diesem Zusammenhang verwiesen wird.

## **12 Altlasten**

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

Gleichwohl ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei jedem Bauantrag zu beteiligen. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich dieses Vorentwurfes alle Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden, wird die Arbeit unverzüglich eingestellt und der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt.

### **13 Denkmalschutz**

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz ThürDSchG (Zufallsfunde) werden bei Bauarbeiten entdeckte Bodendenkmale vor Ort gesichert und unverzüglich der Denkmalfachbehörde angezeigt.

## 14 Brandschutz

Durch Festsetzung der Baugrenze wird die Einhaltung des Brandschutzabstandes von 5,0m zum bestehenden Gebäude Flur-Nr. 3648/11 auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück garantiert

**Entwurfsbearbeitung:**

Warburg, 19. Januar 2023

