

## **2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 „Drachenberg Süd“**

Stadt Meiningen

**Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

**Satzungsplan**



## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 „Drachenberg Süd“

Stadt Meiningen

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

*Auftraggeber:*

**Stadt Meiningen**

*Auftragnehmer :*

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

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

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer  
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 „Drachenberg Süd“ Stadt Meiningen

**Satzungsplan:**                      **Stand: 09.10.2012**

### ***BEGRÜNDUNG*** Inhaltsverzeichnis

<b>0.</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Veranlassung und Ziele .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>6</b>
3.1	Städtebauliches Grundkonzept.....	6
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3	Baugestaltung nach § 83 (1) ThürBO .....	7
3.4	Erschließung .....	7
3.5	Technische Infrastruktur .....	8
3.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	8
<b>4.</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>9</b>

## **0. Gesetzliche Grundlagen**

- 1. Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
- 2. Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
- 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
- 4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung
- 5. Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 16.03.2004 (ThürGVBl. Nr. 8 S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
- 6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
- 7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)
- 8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
- 9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
- 10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
- 11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. Nr.2 S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
- 12. Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** vom 18.09.2008 (GVBl. Nr. 10 vom 30.09.2008 S. 327), in der jeweils gültigen Fassung
- 13. Regionalplan Südwestthüringen** (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011 vom 09.05.2011)

**Die Begründung bezieht sich nur auf den 2. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet Drachenberg!**

## **1. Veranlassung und Ziele**

### **Ziel der Bebauungsplanung**

Die Stadt Meiningen beabsichtigt den am 11.02.1998 genehmigten Bebauungsplan nach der 1. Änderung erneut zu überarbeiten (2. Änderung).

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und mit Eigenheimen bebaut. Im Bereich der 1. Änderung sind die Erschließungsarbeiten mittlerweile abgeschlossen und es wurden bereits mehrere Gebäude errichtet.

Die 2. Änderung wird erforderlich, um einen Teil der öffentlichen Grünflächen im Bereich der Kastanienallee (Flurstück 2068/8) in private Grünflächen zu ändern, um eine Begradigung der Flurstückspartellen vornehmen zu können.

Des Weiteren werden die im Verlauf der Kastanienallee nördlich liegenden Flurstücke 2068/1, 2086/2 und 2086/3, die bisher als private Grünflächen ausgewiesen wurden, als Wohnbauflächen gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Die Umnutzung erfolgt, da diese Flurstücke bereits zum dauerhaften Wohnen genutzt werden. Damit sollen diese entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung dauerhaft rechtlich gesichert.

Des Weiteren wird der Bereich der 1. Änderung noch einmal im Zuge der 2. Änderung angepasst. D.h. die bereits errichtete Straße „Nelkenweg“ wird in den Plan als öffentliche Straße aufgenommen und entsprechend das Baufeld 19 angepasst.

Weiterhin entfällt auf der Planurkunde unter den textlichen Festsetzungen im Zuge der 2. Änderung die eigene Definition des Vollgeschosses für den Bereich der 1. Änderung, da für eine eigene Definition in diesem Fall keine Ermächtigungsgrundlage besteht.

Solange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt somit die Definition der Thüringer Landesbauordnung (ThürBO).

Die 2. Änderung erfolgt auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung des B-Planes. Die zeichnerischen Festsetzungen der Änderung sind durch farbige Planzeichen kenntlich gemacht. Alle nicht geänderten Darstellungen (matt schattiert) haben Bestand. Die textlichen Festsetzungen der Änderung beziehen sich ausschließlich auf den durch farbige Planzeichen kenntlich gemachten Bereich.

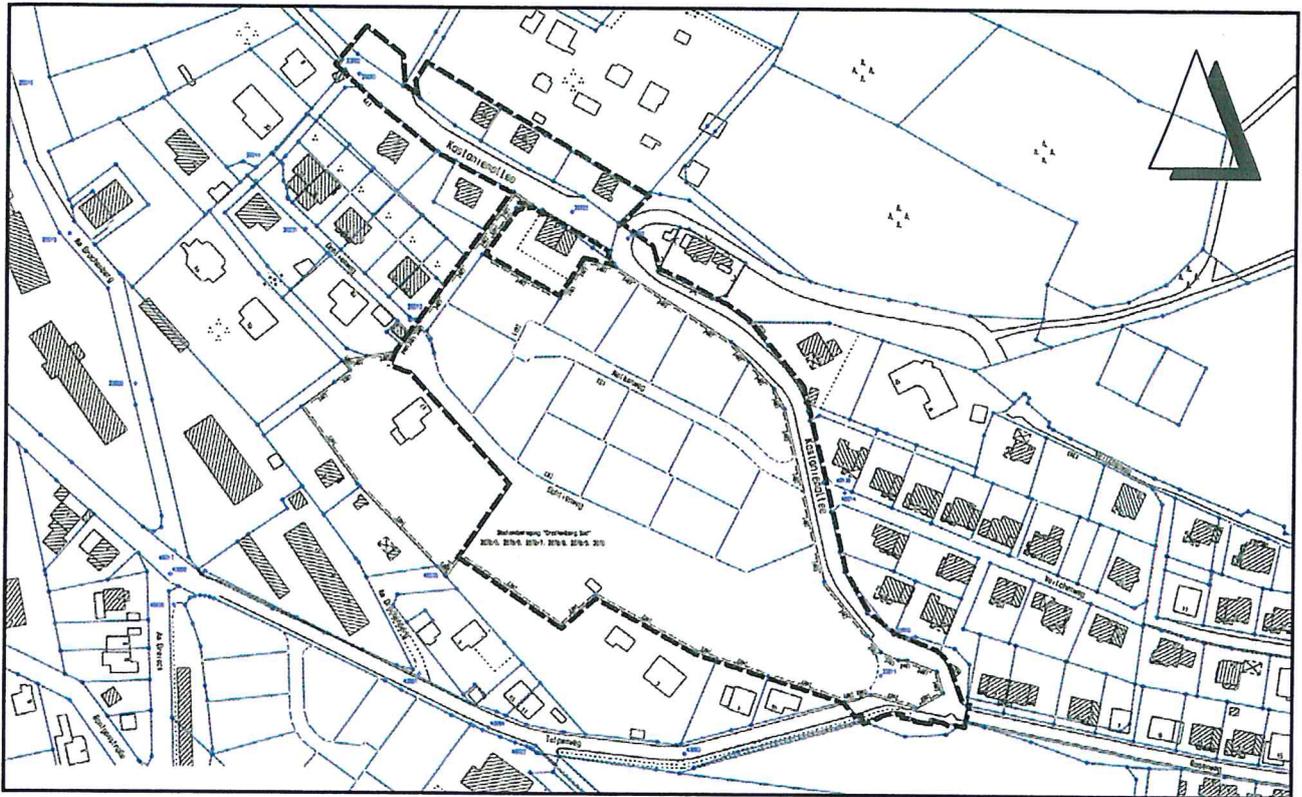
Die gestrichenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes entfallen wegen Hinfälligkeit.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

## **2. Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Teil des Plangebietes des genehmigten Bebauungsplanes. Der Bereich der 2. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,86 ha.

Das Flurstück 2090/1 wird aus dem Änderungsbereich ausgegrenzt.



Geltungsbereich der 2. Änderung

### 3. Planinhalt

#### 3.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Festsetzungen für die Bebauung des Baufeldes 20 werden entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung vorgenommen. Sie erfolgen unter Berücksichtigung eines einheitlichen Ortsbildes im Bereich des Bebauungsplanes.

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für den Änderungsbereich (Baufeld 18, 19 und 20) wird als Art der baulichen Nutzung „reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Einstufung erfolgt entsprechend der vorhandenen Nutzung und unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzung.

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 (Baufeld 19 und 20) bzw. 0,4 (Baufeld 18) begrenzt.

Begründung

Die Einstufung erfolgt unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und dessen Einstufung. Mit der Reduzierung der GRZ auf 0,3 wird dem Planungsziel entsprochen, eine Reduzierung der Baudichte zu erreichen. Mit dieser Festsetzung soll auch der Naturhaushalt gegenüber dem Ursprungsplan verbessert werden.

- Vollgeschosse  
Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baufeld 18 und 19 auf max. II Vollgeschosse und für das Baufeld 20 auf max. I Vollgeschosse festgesetzt.  
Begründung  
Die Geschossigkeit ist prägend für das vorhandene Baugebiet und entspricht dem Einfügegebot in das Ortsbild aufgrund der exponierten Hanglage.
- Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien gemäß § 9 (1) 23b) BauGB  
Für neu zu errichtende Gebäude sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie ermöglichen (Baufeld 18, 19 und 20).
- Grundstückszufahrten  
Pro Grundstück das über die Kastanienallee erschlossen wird darf max. eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3,00 m innerhalb der Grünfläche errichtet werden.  
Begründung  
Die Einschränkung dient dem Schutz der vorhandenen Kastanien.

### 3.3 Baugestaltung nach § 83 (1) ThürBO

- Dachform / Dachneigung:  
Als Dachform werden geneigte Dächer zugelassen (Baufeld 18, 19 und 20). Die Dachneigung wird von 10° - max. 45° begrenzt (Baufeld 18, 19 und 20).  
Begründung  
Mit der Festsetzung soll Spielraum geschaffen werden, auch moderne Dächer bauen zu dürfen. Entscheidend für das Ortsbild ist, die Vorgabe der Dachneigung und der damit verbundene faktische Ausschluss von Flachdächern.

### 3.4 Erschließung

#### *Verkehr*

Die verkehrliche Erschließung der Flurstücke 2086/1, 2086/2 und 2086/3 (Baufeld 20) erfolgt über die Kastanienallee. Die Zufahrten zu den Flurstücken sind bereits vorhanden.

Die Änderung bzw. Neuerrichtung der Erschließungsstraßen für die Baufelder 18 und 19, wie in der Begründung zur 1. Änderung beschrieben, ist bereits abgeschlossen. Die Anbindung erfolgt über den Dahlienweg, die Kastanienallee und über den Nelkenweg.

Momentan endet der Ausbau der Kastanienallee etwa auf Höhe der Anbindung Veilchenweg. Der weitere Ausbau vom Veilchenweg bis zum Ende Wendehammer Kastanienallee wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Der weitere Ausbau der Straße ist wie folgt geplant:

#### Planung Kastanienallee von Wendehammer bis Veilchenweg:

Ausbau als Mischverkehrsfläche Breite 3,5 m (im unmittelbaren Bereich der Baumscheiben)= Durchfahrmöglichkeit für Müllfahrzeug und Feuerwehr bis 4,75 m (Begegnungsfall: Müllfz / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit) Befestigung mit Betonpflaster, mittig Muldenrinne Breite 30 - 50 cm (3-reihig mit Betonrinnensteinpflaster), beidseitig keine Bordanlage.

#### **!!!Achtung!!!**

ggf. Einengung der Fahrbahn bis auf 3,50 m durch Baumscheiben (Baumschutz) im Bereich zu erhaltender Bäume (Kastanien).

Die geplante (1. Änderung Bebauungsplan „Drachenberg Süd“) Omnibushaltestelle mit Wendeschleife im Kreuzungsbereich des Tulpenweges, Rosenweges, Dahlienweges und der Kastanienallee ist bereits umgesetzt.

### *Ruhender Verkehr / Parkplatz*

Im Bereich entlang des Dahlienweges wurde ein Besucherparkplatz als öffentlicher Parkplatz errichtet.

## **3.5 Technische Infrastruktur**

### *Elektroversorgung*

Die Versorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz.

### *Trinkwasser*

Die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser muss durch das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

### *Abwasser*

Die von der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke (Flur-Nr. 2068/1/2/3) versickern das häusliche Abwasser über mechanisch-teilbiologische Kleinkläranlagen im Bestand. Ein Anschluss an das städtische Abwassernetz erfolgt hier nach Abwasserbeseitigungskonzept (Stand 05.06.2010).

Die Abwasserbeseitigung der Grundstücke muss den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Ist der Anschluss an einen öffentlichen Abwasserkanal möglich, gilt der Anschluss- und Benutzungszwang.

### *Niederschlagswasser*

Die Versickerung der unverschmutzten Oberflächenwässer der Grundstücke (Flur-Nr. 2068/1/2/3) erfolgt hier über bestehende Versickerungsanlagen.

Bei Um- und Ausbau sowie Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen auf den o. g. Flurstücken ist durch die jeweiligen Bauherren der Nachweis zur schadlosen Versickerung der unverschmutzten Oberflächenwässer zu führen.

Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen kann erlaubnisfrei versickern oder auf dem Grundstück verwertet werden. Es ist zu gewährleisten, dass die Regenwasserversickerung keine Beeinträchtigung Dritter nach sich zieht.

### *Löschwasser*

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

## **3.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### *Luftreinhaltung*

Im Plangebiet sollen immissionsarmen Brennstoffe und erneuerbare Energie genutzt werden.

### *Schallschutz*

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

<b>tags (06.00 – 22.00 Uhr)</b>	<b>50 dB</b>
<b>nachts (22.00 – 06.00 Uhr)</b>	<b>40 dB bzw. 35 dB.</b>

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeidlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte entsprechen der DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau.

#### **4. Grünordnung**

Zusätzliche grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für die 2. Änderung nicht erforderlich.

---

- Ende des Begründungstextes -