

# Bebauungsplan "Kniebreche" Stepfershausen Satzung vom Dezember 2019

## PRÄAMBEL

### RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

Thüringer Bauordnung (ThürBO), in der Fassung vom 13.03.2014, geändert durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 153)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2727) geändert

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert

## Teil A: Zeichnerische Festsetzungen-Planzeichnungen

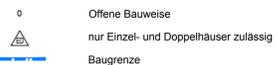
### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



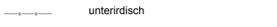
Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

3. Verkehrsflächen



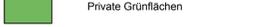
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdisch

5. Grünflächen



Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen



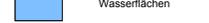
Parkanlage



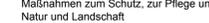
Sonstige Gärten



Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen: sonstige Bepflanzungen



Erhaltung: Bäume



Entfernung: Bäume, 1:1 ersetzen



Entfernung: Bäume, 1:2 ersetzen

8. Sonstige Planzeichen



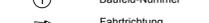
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Flurstücksgrenze



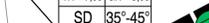
Flurstücksnummer



Gebäudebestand



Höhenlinien



Baufeld-Nummer



Fahrtrichtung



Gefälle Straße

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausgewiesenen Bauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO 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.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass:

- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Baufeld 1 bis 3

Allgemeines Wohngebiet: WA  
Vollgeschoss: I  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4  
Traufhöhe: TH=7,00m  
Gebäudehöhe: GH=9,00m  
- offene Bauweise  
- geneigte Dächer, DN von 35° - 45°  
- nur Einzel- und Doppelhäuser

Die einzuhaltenden Werte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung. Die Angaben sind Bestandteil der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die max. Geschossigkeit, die Traufhöhe, die Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ § 17 Abs. 1 BauNVO) hinreichend definiert.

Als maximale Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert.

Die Gebäudeoberkante wird als Oberkante Gebäude der baulichen Anlagen festgesetzt. Als Oberkante gilt das lotrecht gemessene Maß von der Bezugsebene bis zur Oberkante der Dachhaut des höchsten Punktes des Gebäudes.

Für die im Plan angegebene Traufhöhe (TH) gilt als Bezugspunkt die dem Baugrundstück zuzurechnende Erschließungsstraße (Höhe Fahrbahn). Bezugspunkt ist die Gebäudemitte, bei Eckgrundstücken die Eingangsseite.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen werden gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen.

#### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschoss
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Bauweise
Traufhöhe in Meter	Gebäudehöhe in Meter
Dachform	Dachneigung

#### 3. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. Als Dachdeckung sind ortstypische naturrote oder rotbraune Dachpfannen aus Tonziegel- oder Betonsteindeckung zu verwenden. Ein Kniestock bis 1,25 m ist zulässig. Doppelhäuser sind mit ihrer Gebäudesite auf der gekennzeichneten gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an den vorgesehenen Straßenkanten. Im Regelfall wird ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße vorgegeben. An der Kniebreche (Bestandsstraße C) wird ein Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie vorgegeben.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Gebäudeteilen (Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppe, deren Überdachungen und Erker) zulässig, sofern diese nicht mehr als 1,50 m vortreten und in Breite nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand beanspruchen. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen ihre Funktion und ihren Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnflächen zu gewinnen.

#### 5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass durch die Nebenanlagen, Garagen und Carports weder der öffentliche Straßenraum noch die Gartenflächen dominieren können. Garagen und Carports sind nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Bei Garagen einschließlich Carports muss der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m betragen. Für die Stellplätze ist ein versickerungsfähiger Belag, wie Mineralbeton oder Pflaster mit Rasengittern oder begrünzte Rasengittersteine zugelassen. Für Terrassen wird kein Regelungsbedarf gesehen, da diese optisch nicht dominant in die Landschaft und den Straßenraum wirken. Dementsprechend werden Terrassen auch ausdrücklich außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zugelassen.

#### 6. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die neu zu errichtenden Planstraßen A und B und über die Kniebreche.

Die Planstraßen A und B werden als Richtungsverkehr für die Kniebreche geführt. Diese hat eine Breite von ca. 6,00 m und bleibt weiterhin in beiden Richtungen befahrbar.

Das sich am rechten Straßennrand befindliche Gewässer darf nicht verrohrt werden. Die Zufahrten zu den Grundstücken sind durch Brückenbauwerke zu realisieren. Der Abstand der Baugrenze zur Böschungsoberkante beträgt in diesem Bereich 5,0 m.

Die neu zu errichtenden Straßen werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche für Richtungsverkehr ausgebildet, die für 3-achsige Mulfahrzeuge befahrbar sind.

Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 4,00 m geplant und erhält eine Befestigung aus Asphalt. Sie wird ohne zusätzlichen Gehweg konzipiert.

#### 7. Abwasserbeseitigung und -leitungen

Das anfallende Oberflächenwasser und Schmutzwasser wird abwassertechnisch im Trennsystem entsorgt.

Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser sollen im Bereich der Planstraße A so weit wie möglich auf diesen versickert oder zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden. Die anfallenden Niederschlagswasser im Bereich der Planstraße B und der Kniebreche werden den wasserführenden Graben zugeführt.

Zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung (Versickerung vor Ort) sowie des schadlosen Abflusses von Starkniederschlägen ist die Befestigung der Oberfläche auf das notwendige Maß zu beschränken. Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch im öffentlichen Straßenraum und im Ausnahmefall über Privatgrundstücke mit eingetragenen Leitungsrecht verlegt.

#### 8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Absicherung der Trinkwassertrasse sind Leitungsrechte auf den Flurstücken 1008/5, 1007/2 und 1007/4 zugunsten des Kommunalen Wasser- und Abwasserzweckverbandes Meinungen festgesetzt.

#### 9. Grünordnung

**Oberflächenentwässerung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)**  
Entwässert wird im Trennsystem. Niederschlagswasser kann im Allgemeinen Wohngebiet über den gewachsenen Oberboden versickern. Die Befestigung der Oberfläche ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Überschießendes Niederschlagswasser wird als Gemeingebrauch dem wasserführenden Graben zugeführt. Schmutzwasser wird dem Kanal zugeführt.

#### Erhalt und Schutz von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

##### Erhalt im Gesamten Geltungsbereich

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.

##### Erhalt Baumbestand Parkanlage

Der alte Baumbestand der im Plan dargestellten Parkanlage ist in seiner Gesamtheit zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.

#### Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

##### Anpflanzungen im privaten Bereich

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, zu begrünen.

#### Anpflanzungen im öffentlichen Bereich

##### Hecke:

Entsprechend der Darstellung im Plan, ist innerhalb des Geltungsbereiches im nordwestlichen Bereich ein 5m breiter Grünstreifen mit einem 4-reihigen mehrstufigen Gehölzgürtel mit 2% Baumentil (Gehölze 2. Ordnung) zu entwickeln. Ein Raster von 1m zwischen den Reihen und 1,5m nebeneinander ist einzuhalten. Die Arten sind gemäß der Pflanzenliste zusammenzustellen. Randbereiche sind mit einer standortgerechten, artenreichen Grünlandmischung anzubauen. Zaune sind nur vor der Hecke, entlang der Haus zugewandten Seite zulässig. Die Hecke darf nicht umzäunt werden.

##### Vollzugsfrist

Die Anpflanzung im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baugieberschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen.

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

##### Baufeldfreimachung - Baubeginn

Baubeginn zum Schutz von Boden- und Heckenbrütern verbindlich zwischen 01.10. und 28.02, alternativ sind zulässige Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen 01.03. und dem 31.09. nur zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für boden- und heckenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet / offen gehalten (Schwarzbrache) wurde.

##### Bodenschutz und Bodenarbeiten

Oberbodensicherung und -wiederanerkennung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen. Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915:3).

Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

##### Pflanzenliste

Mittel- bis Kleinblütige Bäume 2. Ordnung	Höhe	Art
Acer campestre	H, 2xv, 12-14	Feldahorn
Betula pendula	H, 2xv, 12-14	Sandbirke
Carpinus betulus	H, 2xv, 12-14	Hainbuche
Juglans regia	H, 2xv, 12-14	Echte Walnuss
Prunus avium	H, 2xv, 12-14	Vogelkirsche
Prunus domestica	H, 2xv, 12-14	Kulturpflaume
Prunus padus	H, 2xv, 12-14	Traubenkirsche
Pyrus communis	H, 2xv, 12-14	Wildbirne
Malus domestica	H, 2xv, 12-14	Kulturapfel
Malus sylvestris	H, 2xv, 12-14	Wildapfel
Sorbus aucuparia	H, 2xv, 12-14	Eberesche
Sorbus domestica	H, 2xv, 12-14	Spielerling
Sorbus torminalis	H, 2xv, 12-14	Eisbuche

##### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	vStr, 60-100
Cornus sanguinea	Bluthorn	vStr, 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 60-100
Crataegus laevigata	Zweigrüfliger Weißdorn	vStr, 60-100
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	vStr, 60-100
Euonymus europaeus	Pflaumenhecke	vStr, 60-100
Fraxinus alba	Faulbaum	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	vStr, 60-100
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	vStr, 60-100
Phagnalon catharticum	Kreuzdorn	vStr, 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	vStr, 60-100
Rosa canina	Hundsrose	vStr, 60-100
Rubus fruticosus	Brombeere	vStr, 60-100
Rubus idaeus	Himbeere	vStr, 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr, 60-100
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	vStr, 60-100
Viburnum opulus	Wasserschneeball	vStr, 60-100

## Teil C: Hinweise / Empfehlungen

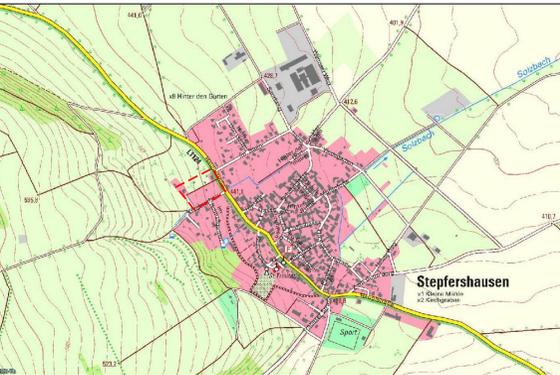
### 1. Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern / Bodendenkmälern zu rechnen. Auftretende Archäologische (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 des ThürSchG vom 14. April 2004 der unverzüglichen Meldepflicht an das jeweils zuständige Landesamt für Denkmalpflege.

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen.

Kartgrundlage: Thüringer Landesvermessungsamt (TLVerMA), ALKIS, Lagebezug ETRS89/UTM32, Stand Januar 2018

#### Übersichtsplan unmaßstäblich



## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen\* und Bezeichnungen\*, sowie der Gebäudebestand\* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen: \*)Nichtzutreffendes ist zu streichen

(Ort, Datum, Siegel)

Landesamt f. Vermessung u. Geoinformation  
Katasterbereich Schmalkalden

### 2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 25.04.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Beschluss-Nr. 072/27/2017  
Der Beschluss wurde am 23.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Stepfershausen, den .....

Bürgermeister

Siegel

### 3. BILLIGUNGS-/AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 23.02.2018 (Entwurf zur Auslegung) wurde am 28.02.2018 gebilligt (Beschluss-Nr.: 107/36/2018)  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am 24.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stepfershausen, den .....

Bürgermeister

Siegel

### 4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.04. bis 04.05.2018 beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.03. bis 05.05.2018 beteiligt.

Stepfershausen, den .....

Bürgermeister

Siegel

### 5. ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... (Beschluss-Nr. ....) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Stepfershausen, den .....

Bürgermeister

Siegel

### 6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am ..... nach § 10 BauGB mit (Beschluss-Nr.: ..... diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Stepfershausen, den .....

Bürgermeister

Siegel

### 7. AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Stepfershausen und in Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Stepfershausen, den .....

Bürgermeister

Siegel

### 8. RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Meiningen während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Stepfershausen, den .....

Bürgermeister

Siegel



## Bebauungsplan WA "Kniebreche" der Gemeinde Stepfershausen

MAßSTAB: 1:500

BLATT.-NR.: 1

DATUM: 27.02.2018

BEARBEITET: Kronacher

Planungsstand: Genehmigungsfassung vom 03.12.2019