FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGESETZBUCH §9 UND PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

Teil A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA 2 – Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO 1990 mit Angabe der Baufeldnummer
- WR 12 – Reines Wohngebiet gemäß §3 BauNVO 1990 mit Angabe der Baufeldnummer
- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl z.B: 0,4
- GFZ 0,6 – Geschoßflächenzahl z.B: 0,6
- I – Zahl der Vollgeschosse
- I+ID – Ein Geschoß plus Dachgeschoß, wobei dieses eventuell entstehende Vollgeschoß ausnahmsweise zulässig ist. Die in Teil B 1.2 festgesetzten Gebäudehöhen sind einzuhalten.
- ⟷ Hauptfirstrichtung
- o Offene Bauweise (§ 22(2)BauNVO)
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- D – Nur Doppelhäuser zulässig
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grenzen von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Baulinie
- Private Grünfläche und private Freifläche
- Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Wald
- Flächen für den Gemeindebedarf
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Lage der Gehwege, Parkfläche oder Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Gemischte Straßenverkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Befahrbarer Wohn- und Anliegerweg
- Fuß- und Radweg
- Stellplatz für Trafostation
- Stellplatz für Wertstoffcontainer und Mülltonnen
- P – Öffentliche PKW-Parkflächen
- ST – Vorgeschlagene Flächen für Stellplätze
- GA – Vorgeschlagene Flächen für Garagen
- ST/GA – Vorgeschlagene Flächen für Stellplätze, Carports oder Garagen
- Vorhandene und zu erhaltende Bäume
- Vorhandene nicht zu erhaltende Bäume
- Pflanzgebot von hochstämmigen Einzelbäumen für die Gestaltung des Straßenraumes oder von Freiflächen, gemäß Festsetzungen im Grünordnungsplan (Pflanzbindung gemäß § 9 BBauG Abs.1 Satz 25).
- Feldgehölz Bestand
- Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft, geschützte Biotope gemäß § 18 c, vorl. Thür. NatSchG
- Flächen, die von jeder Bebauung freizuhalten sind

Teil D HINWEISE

- 425 – Höhenschichtlinien
- Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- Vorgeschlagene Aufhebung der Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene bzw. geplante Grundstücksgrenze
- 2121/19 – Flurstücknummer
- Böschungsfläche
- Flurweg, landwirtschaftlicher Weg (keine Erschließungsanlage)
- 5,00 – Kurvenradius
- 4,75 – Maßangabe in Meter/Straßenbreite
- Geplante Stützmauer
- Bestehendes Wohngebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Vorgeschlagene Grundrißform der geplanten Gebäude mit Angabe der Firstrichtung
- 9 – Plankennziffern gemäß Grünordnungsplan

Bepflanzung: Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes muß unter Einhaltung der Grenzabstände von Pflanzen mindestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit erfolgt sein.

Baugesuche: Für alle Bauvorhaben sind nivellierte Geländeschnitte mit Eintragung der Straßen- u. Kanalhöhen sowie den vorhandenen und geplanten Geländeverhältnissen zu fertigen und den Baugesuchen beizufügen.

Ferner sind prüfbar darzustellen:
- die Gebäudehöhen
- die Gebäudegestaltung einschl. Farbgebung
- die festgesetzte Bepflanzung mit Großbäumen und Sträuchern

Nutzungsschablone :

Art der Nutzung + Baufeldnummer	Art der Gebäude
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Geschosse	Bauweise

Straßenquerschnitte

Die Straßen werden als Mischverkehrsflächen in bituminöser Oberfläche und Pflasteroberfläche ausgeführt.

Kastanienallee unterer Abschnitt	5,50 m + 1,50 m Gehweg
Kastanienallee oberer Abschnitt	4,75 m
Rosenweg	5,50 m
Veilchenweg	4,75 m
Planstraße A	4,75 m
Planstraße B	4,75 m
Tulpenweg	4,75 m + 1,50 m Gehweg
Planstraße E	3,00 m
Planstraße F	4,75 m
Planstraße G	4,75 m
Planstraße H	3,00 m

MASZSTAB 1:1000

0 50 100 150

PRÄAMBEL – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "DRACHENBERG-SÜD" in Meiningen

Satzung der Stadt Meiningen über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "Drachenberg-Süd" in 98617 Meiningen

"Aufgrund der §§ 10 und 172") des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl.I, S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.07.1996 (BGBl.I, S.1189) sowie nach § 83 der Thüringer Bauordnung vom 03.06.1994 (GVBl.S.553) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.9 für das Gebiet "Drachenberg Süd" 98617 Meiningen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (§9 Abs.1 und 2 BauGB)

B1.0 Bebauungsplan-Gebiet
Gemäß den Zielvorstellungen des Landschaftsplanes wird zur Gewährleistung eines Biotopverbundes im südlichen und westlichen Bereich des Drachenberggebietes unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen und geplanten Wohnbebauung "Drachenberg-Süd" die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes neu festgesetzt.
Hierfür werden zusätzlich Flächen für Landschaftspflege und Naturschutz als "Hutverbund in den Oberhanglagen von Meiningen" bereitgestellt sowie besondere Ausgleichsmaßnahmen für "Halbtrockenrasen mit Feldgehölzen" in Form von Pflanzbindungen gemäß §9 Abs.1, Nr.25 BBauG einschl. dauerhafter Unterhaltung und Pflege gesamtflächig festgesetzt.

B1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB)
Das Bebauungsgebiet "Drachenberg-Süd" wird nach §9 BauGB in Verbindung mit §4 BauNVO als **allgemeines Wohngebiet (WA 1-WA 6)** und **reines Wohngebiet (WR 7-WR17)** festgesetzt. Die in §4 Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind unzulässig außer Beherbergungsgebieten bis zu 30 Betten.

B1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB)
Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß §17 BauNVO eine

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 , in Randbereichen 0,2
Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6

festgesetzt.
Es sind Gebäude bis zu II Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. In den Bereichen I und ID ist das im Dachgeschoß eventuell entstehende Vollgeschoß ausnahmsweise zulässig; es ist bei der Geschoßfläche ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
Folgende Traufhöhen (vom höchsten natürlichen bergseitigen Geländepunkt der überbauten Fläche gemessene Höhe bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachfläche) dürfen nicht überschritten werden:

- bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,10 m, Firsthöhe max. 10,5 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,60 m, Firsthöhe max. 12,2 m

Die talseitigen Traufhöhen ergeben sich aus dem Geländeverlauf.
Auf Grund der besonderen Hanglage können die Unter- bzw. Sockelgeschosse talseits in voller Höhe sichtbar werden und den Außenwandanteil in der Abwicklung bis zu 60% überschreiten; in diesem Fall bilden sie zusammen mit dem Erdgeschoß die zulässige Höchstgrenze von 1 Vollgeschoß.
Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes dürfen nur auf der Gartenseite in einer Breite von bis zu 3,0 m und bis zu einer Tiefe von 1,0 m unter Gelände erfolgen.
Bei Verkettung von Gebäuden muß für jedes einzelne Gebäude die Einhaltung des Höhenmaßes nachgewiesen werden.
Die Toleranz für bergseitige Geländeanpassungen zwischen dem höchsten Geländepunkt der überbauten Fläche gemessenen Höhe und der Oberkante Fußboden Erdgeschoß darf max. 0,5 m betragen.

B1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.
Zwischen benachbarten Grundstücken kann wechselseitige Grenzbebauung vereinbart werden.
Es sind Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser in den durch Baugrenzen festgesetzten und als bebaubare Fläche ausgewiesenen Bereichen zulässig.
Die Firstrichtungen sind im Bebauungsplan festgelegt.
Die Abstandsflächen sind gemäß Thüringer Bauordnung, §6 und §7 nachzuweisen.

B1.4 Grundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)
Als Mindestgröße der Grundstücke wird festgesetzt:
300 qm Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser
450 qm Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser
150 qm Mindestgrundstücksgröße für Reihenhäuser
750 qm Mindestgrundstücksgröße für Mehrfamilienhäuser

B1.5 Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen, Gemeindebedarf (§9 Abs.1 Nr.4 und 5 BauGB)
In dem allgemeinen Wohngebiet sind als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §14 Abs.1 BauNVO öffentliche Fernsprecheinrichtungen, Feuermeldeanlagen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Einrichtungen zum Teppichklopfen zulässig. Kleine Gartengerätehäuser bis zu 7 qm in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder Garage sind zulässig, die Anordnung von Pergolen aus Holz wird erlaubt. Es ist nur ein Nebengebäude pro Parzelle zulässig.
Die Nebenanlagen für Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität (Trafostation) und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser werden gemäß §14 Abs.2 BauNVO als Ausnahme zugelassen.
Ein Kinderspielplatz (§9 Abs.3 ThürBO) ist als Gemeinschaftsanlage an der im Plan festgelegten Stelle zu errichten.

B1.6 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Die öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A, B, F und G werden als 4,75 m breite Planstraße E und H als 3,0 m breite gemischte Straßenverkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.
Die Anlieger- bzw.Wohnwege haben eine Breite von 3,00 m und werden ebenfalls als beschränkt überfahrbare Mischverkehrsfläche ausgewiesen.
Öffentliche PKW-Parkplätze sind in dafür ausgewiesenen Bereichen angeordnet.
Fußwege werden mit einer Breite von 1,50 und 2,00 m als örtliche Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.

B1.7 Abwasserbeseitigung und -leitungen
(§9 Abs.1. Nr. 13 und 14 BauGB)
Für das Wohngebiet "Drachenberg-Süd" wird das anfallende Oberflächenwasser und Schmutzwasser abwassertechnisch im *Trennsystem* entsorgt. Erforderliche Revisionsschächte sind auf den jeweiligen Grundstücken im Abstand von ca. 1,0 m von der Grundstücksgrenze einzuordnen.
Alle unter Straßenoberkante liegende Räume mit Entwässerungseinrichtungen gelten als "tiefliegende Räume" und sind daher entsprechend DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau tieferliegender Räume) mit geeigneten Rückstauklappen in den Entwässerungsleitungen zu schützen.
Eine Versickerung von Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit mit dafür geeigneten Einrichtungen auf den Privatgrundstücken erfolgen.
Die Bemessung für die dezentrale Versickerung von Dach- und Wegeflächen auf Privatgrundstücken ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) zu führen bzw. mit der Eingabeplanung nachzuweisen.
Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch im öffentlichen Straßenraum,in den Anliegerwegen und im Ausnahmefall über Privatgrundstücke mit eingetragenem Leitungsrecht verlegt.

B1.8 Grünordnung, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§9 Abs.1. Nr. 25 BauGB)
Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Der Grünordnungsplan mit seinen grünordnerischen Maßnahmen sowie den zusätzlichen Festsetzungen für öffentliche und private Grundstücke sit bei allen Baumaßnahmen bindend; in Bauanträgen ist ein entsprechender Nachweis auf Einhaltung der Festsetzungen beizufügen.
Innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme des Gebäudes sind die Pflanzungen (Bäume und Sträucher) nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu vollziehen und nachzuweisen.
(Detaillierte Erläuterungen unter Punkt B 3)

B2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs.4 BauGB und §83 Abs.4 ThürBO

Innerhalb des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen bei Errichtung, Änderung und Instandhaltung nach Maßgabe folgender Vorschriften so zu gestalten, daß sie sich in das geplante Orts- und Straßenbild harmonisch eingliedern.

B2.1 Gestaltung der Baukörper
Die Gebäudefronten sind durch Staffelung oder Gliederung (Balkone, Erker ect.) so zu unterteilen, daß verschieden lange Fassadenabschnitte entstehen, deren längster Abschnitt 18,0 m nicht überschreiten darf.
Bei Grenzbebauung haben sich die Gebäude an die umliegende Bebauung anzugleichen.
Untergeordnete Bauten wie Gartengerätehäuser o.ä. müssen sich vom äußeren Erscheinungsbild des Hauptgebäudes gestalterisch absetzen, z.B. durch Holzkonstruktion mit sichtbarer Holzschalung o.ä.

B2.2 Gestaltung der Außenwände und Fassaden
Für Außenwände sind ausschließlich verputzte, hell gestrichene oder in Naturfarben belassene Ziegelmauern und Holzverschalungen vorzusehen. Sichtbare Holz-Fachwerkwände mit bündig verputzten Gefachen sind für Teilbereiche zulässig. Für untergeordnete Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen (z.B. Zierputze) und die gesamte Außenverkleidung mit Faserzementplatten sind unzulässig. Es sollen stehende Fensterformate verwendet werden. Balkonbrüstungen oder Geländer sind mit einfachen gebietstypischen Materialien herzustellen.
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind innerhalb einer Hausgruppe Sichtschutzwände bis zu einer Länge von max.3,5 m und einer Höhe bis zu 2,0 m zugelassen.

B2.3 Gestaltung des Daches
Dachneigung und Dachüberstände:
für die eingeschossigen Gebäude sind 37° bis 48° Dachneigung und für die zweigeschossigen Gebäude sind 30° bis 42° Dachneigung zugelassen.
Als Dachform können Satteldächer mit symmetrischer Neigung und versetzte Pultdächer zur Ausführung kommen.
Der Dachüberstand darf bei eingeschossigen Häusern giebel- und traufseitig max. 0,6 m betragen, mit Ausnahme von Dachüberständen über Balkonen oder Loggien.
Bei zweigeschossigen Häusern darf der Dachüberstand giebelseitig max. 0,35 m und traufseitig max. 0,5 m betragen.
Als Dachdeckungen sind ortstypische ziegel- oder naturrote Dachpfannen als Tonziegel- oder Betonsteindeckungen zu verwenden.
Dachgauben und Zwerchgiebel sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß zugelassen, zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
Liegende Dachfenster bis zu einer Größe von 2,00 qm Lichtfläche sind zulässig.
Je Dachseite ist pro Haus nur eine Belichtungsart zulässig, ausgenommen sind liegende Dachfenster bis zu einer Größe von 0,60 qm Lichtfläche für untergeordnete Räume.

B2.4 Fenster und Wandöffnungen
Alle Fenster und Wandöffnungen sollen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen, wobei Nord-, Ost- und Westfassaden in der Regel als Lochfassaden mit stehenden Öffnungsformaten zu gestalten sind.

B2.5 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen werden als hintergrünte Maschendrahtzäune oder senkrechte Lattenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen;
mögliche Arten für Hecken sind: Liguster, Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche o.ä.

B2.6 Einfahrten
Private Zufahrten und Wege sind frei von vollständiger Versiegelung zu halten; es sind deshalb wasserdurchlässige Wegebeläge wie z.B. Pflaster mit großen Fugenräumen, Ökopflaster,Rasengittersteine und wassergebundene Wegedecken zu verwenden.

B2.7 Stellplätze und Garagen
Für jede Wohung ist mindestens 1 Stell- oder Garagenplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
Garagen sind im Bauraum und an den durch Planzeichen ausgewiesenen Stellen gestattet. Die Garagen einer Hausgruppe müssen gleiche Höhe, Dachneigung und Dachform erhalten. Sie sind den zugehörigen Hauptgebäuden in der äußeren Gestaltung anzugleichen. Die Garagenzufahrt darf bei Einzelgaragen nur eine Fahrspurbreite von 3,0 m haben; bei Doppel- und Reihengaragen kann davon abgewichen werden. Garagen sollen im Regelfall zur Straße einen Abstand von mind. 5,0 m haben.
Garagen dürfen auch im Erd- oder Untergeschoß angeordnet werden; begrünte und begehbare Flachdächer sind zulässig. Bei beidseitigem Grenzbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.
Vor den Stellplätzen oder Carports ist ein genügend großer Bewegungsraum zu berücksichtigen; Bodenbeläge sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen.

B2.8 Müllbehälter
Einzelmüllbehälter sind in dafür vorgesehenen geschlossenen Behältnissen unterzubringen oder durch Einzäunungen mit Begrünung von der Straßeneinsicht zu verdecken.
Kommt eine gemauerte Einfassung (max.1,50 m Höhe) zur Ausführung, so ist diese durch Rankgehölze zu begrünen oder mittels geeigneter Sträucher abzupflanzen.
Bei einem Sammelstellplatz ist mindestens die Hälfte des so eingefaßten Müllbehälterplatzes durch eine Pergolenkonstruktion mit Rankpflanzen zu überdachen.

B2.9 Freileitungen,Antennen, Beleuchtungseinrichtungen, Werbeanlagen
Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.
Beleuchtungseinrichtungen, Blitzableiter und Antennen sind so anzubringen, daß sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.
Fernseh- und Rundfunkantennen sind unter Dach anzubringen.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder an den dafür von der Gemeinde besonders bestimmten oder zugelassenen Standorten zulässig, wobei Art und Größe mit der Gemeinde abzustimmen sind.

B2.10 Sichtdreiecke
Gemäß den vorgegebenen Aussagen des Grünordnungsplanes sind alle Kurvenbereiche von sichteinschränkenden Pflanzungen frei zu halten.
Davon ausgenommen sind Hochstämme mit Kronenansatz über 2,0 m und bodendeckende Pflanzungen mit einer Wuchshöhe unter 0,8 m.

TEIL B3 GRÜNORDNUNG

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN :

B3.1 Pflanzgebot (Pflanzbindung gemäß § 9 BBauG Abs. 1 Satz 25) von hochstämmigen Einzelbäumen für die Gestaltung des Straßenraumes oder von Freiflächen

MD	Apfelbaum (regionaltyp. Sorten, virusgetestet), Hochstamm 2xv o.B. 8-10
TC	Tilia cordata, Winterlinde, Hochstamm 4 xv 18-20
AO	Acer platanoides 'Olmsted', Säulenförmiger Spitzahorn, H. 3xv 16-18
AC	Acer platanoides 'Globosum', Kugel-Spitzahorn, H. 3xv mDB 16-18
AE	Acer campestre 'Elsrijk', Kegel-Feldahorn, H. 3xv mDB 16-18
AH	Aesculus hippocastanum, Roßkastanie, Hochstamm 3xv 16-18
RU	Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera', Kugelakazie, H. 3xv 16-18

Alle nachfolgend als Pflanzgebote bezeichneten Maßnahmen werden hiermit festgesetzt gemäß Bundesbaugesetz BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 25.
Bei den beschriebenen Arten und Sorten wird auch die Qualität fachnormgerecht angegeben. Zur Erläuterung sei diese Fachnorm auszugsweise erklärt:

H	= Hochstamm
3xV	= 3 mal verpflanzt (bedeutendes Qualitätsmerkmal!)
StU 16/18	= Stammumfang, wird gemessen in 1,00 m Höhe über dem Boden. Angabe in cm. Toleranzbereich zwischen 16 und 18 cm. Sinngemäß für die Größenangaben 12/14 und 14/16
Str	= Strauch
o.B. m.B. mDB	= Lieferung ohne Ballen oder mit Ballen oder mit Drahtballierung

Die folgenden grünordnerischen Maßnahmen sind mit Kennziffern versehen, die mit den Plankennziffern im Grünordnungsplan übereinstimmen.

B 3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den vorliegenden Entwurf des Grünordnungsplanes "Drachenberg" werden gemäß § 9 BBauG Abs. 1 Satz 20 (Flächen für Landschaftspflege und Naturschutz) und § 9 BBauG Abs. 1 Satz 25 (Pflanzbindungen) gemäß den Punkten 2. bis 5. Grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

B 3.2.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Baugebiet "Drachenberg" gehen ökologisch wertvolle Halbtrockenrasen entweder durch Überbauung verloren oder werden durch die Siedlungstätigkeit stark beeinträchtigt. Gemäß § 18 Abs. 1 Satz 3 Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz vom 28. Januar 1993 sind Halbtrockenrasen besonders geschützte Biotope. Diese Biotope sind, ohne daß im Einzelfall eine Rechtsverordnung erlassen werden muß, unter besonderen Schutz gestellt.
Nach dem Baurecht ist für die Inanspruchnahme dieser § 18-Flächen eine Ausnahmegenehmigung möglich. Eine Freistellung der Flächen ist bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Als Kompensation für den geplanten Eingriff im Baugebiet "Drachenberg" werden gemäß § 9 BBauG Abs. 1 Satz 20 (Flächen für Landschaftspflege und Naturschutz) und § 9 BBauG Abs. 1 Satz 25 (Pflanzbindungen) folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Als Kompensationsflächen für den Biotoptyp "Halbtrockenrasen mit Feldgehölzen" sind werimäßig ca. 27.650 m² Ausgleichsflächen bereitzustellen (hierbei handelt es sich um die Wertfläche, nicht um die tatsächliche Fläche). Aufgrund der Schwierigkeit, Halbtrockenrasen anzulegen oder herzustellen, wird vorgeschlagen im Rahmen des Konzeptes "Hutverbund in den Oberhanglagen von Meiningen" Flächen bereitzustellen.

Für die Ausweisung der vorgenannten Flächen zur Herstellung des Biotop- und Hutverbundes werden folgende Flurstücke benötigt und festgesetzt:

Besitzer, soweit zur Planerstellung bekannt	Flurnummer	Fläche m² (gerundet)
Stadt Meiningen	1822/10 teilweise	4.540
Stadt Meiningen	1825 teilweise	1.350
	1826	8.800
	1827	3.340
	1828	4.390
Freistaat Thüringen Forstverwaltung	1829	1.120
Freistaat Thüringen Forstverwaltung	1830 teilweise	210
Freistaat Thüringen Forstverwaltung	1833	1.490
EdV RT Stadt Meiningen	2084/4 teilweise	3.910
EdV RT Stadt Meiningen	2085	403
	2086/1	600
	2086/2	625
	2086/3	600
	2087	7.693
	2088	920
Stadt Meiningen	2089	9.700
EdV RT Stadt Meiningen	2104/5 teilweise	240
	2117/2	6.440
Stadt Meiningen	2118/4	683
	2118/5 teilweise	300
	2119	100
	2124	1.850
Privat	2125	3.970
Privat	2126/1	530
Privat	2126/2	530
EdV RT Stadt Meiningen	2126/3	37.260
Stadt Meiningen	2192 teilweise	2.080
Stadt Meiningen	2193 teilweise	710
	2194 teilweise	1.130
	2195 teilweise	1.580
	2205	50
	2207 teilweise	120

Die Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG sind gesamtflächig so festgesetzt, daß der Hutverbund - wie textlich beschrieben - funktionstüchtig hergestellt werden kann. Die Pflanzbindung beinhaltet in diesem Fall auch dauerhaften Unterhalt und Pflege, um diese Funktion zu gewährleisten.

B 3.3 Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

B 3.3.1 Straßenraumbegrünung auf öffentlichen Grünflächen im östlichen Teil des Baugebietes (Pflanzbindung gemäß § 9 BBauG Abs. 1 Satz 25) (Plankennziffer 1)

Zur Begrünung des Straßenraumes auf öffentlichen Grünflächen im östlichen Teil des Planungsgebietes sind folgende Hochstämme vorgesehen:
5 Acer platanoides 'Olmsted', Säulenförmiger Spitzahorn, Hochstamm 3xv 16-18
16 Acer platanoides 'Globosum', Kugel-Spitzahorn, H. 3xv mDB 16-18

Die Pflanzflächen der einzelnen Hochstämme sollten eine lichte Mindestbreite von 2,00 m und ein Mindestlänge von 4,00 m aufweisen.

B 3.3.2 Straßenraumbegrünung auf öffentlichen Grünflächen im westlichen Teil des Baugebietes (Pflanzbindung gemäß § 9 BBauG Abs. 1 Satz 25) (Plankennziffer 2)

Zur Bestandsergänzung der Kastanienallee und zur Gestaltung der Verkehrsinsel an der südlichen Grenze des Baugebietes sind folgende Hochstämme vorgesehen:
1 Aesculus hippocastanum, Roßkastanie, Hochstamm 3xv 16-18
1 Tilia cordata, Winterlinde, Hochstamm 4 xv 18-20

Die Pflanzflächen der einzelnen Hochstämme sollten eine lichte Mindestbreite von 2,00 m und ein Mindestlänge von 4,00 m aufweisen.

B 3.4 Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grundstücken

B 3.4.1 Grünflächenzahl

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird festgesetzt, daß für alle Flächen, die mit einer Festsetzung einer Geschoßflächen- oder Grundflächenzahl gemäß dem Bebauungsplan beaufragt sind, eine Grünflächenzahl von 0,3 festgesetzt wird.
Diese Zahl gibt an, in welchem Verhältnis unversiegelte und mit Vegetation bestandene Flächen zur Gesamtgrundstücksgröße stehen, d.h., daß 30 % des Grundstückes in irgendeiner Form, soweit nicht in nachfolgenden Punkten speziell konkretisiert, "begrünt", d.h. gärtnerisch bepflanzt werden müssen. (Hinweis: Darunter ist auch Rasen und/oder Wiese zu verstehen!)
Vegetationsbestandene Flächen gehen in die Berechnung mit dem Faktor 1,0 ein. Für Flächen, die offenporig gestaltet werden (z.B. Rasenpflaster oder Rasengittersteine) darf ein Faktor von maximal 0,75 angesetzt werden. Für Flächen mit Dachbegrünung ist ebenfalls ein Faktor von maximal 0,75 verrechenbar.
Bei der Bauantragsplanung ist der Flächennachweis rechnerisch und planerisch zu belegen.

B 3.4.2 Straßenraumbegrünung auf privaten Grundstücken im östlichen Teil des Baugebietes (Pflanzbindung gemäß § 9 BBauG Abs. 1 Satz 25) (Plankennziffer 3)

Für die Gestaltung des Straßenraumes ist auf privaten Grundstücken im östlichen Teil des Baugebietes die Pflanzung von folgenden Hochstämmen vorgesehen:
18 Acer platanoides 'Globosum', Kugel-Spitzahorn, H. 3xv mDB 16-18
5 Acer platanoides 'Olmsted', Säulenförmiger Spitzahorn, Hochstamm 3xv 16-18

Die Pflanzflächen der einzelnen Hochstämme sollten eine lichte Mindestbreite von 2,00 m und ein Mindestlänge von 4,00 m aufweisen.

B 3.4.3 Straßenraumbegrünung auf privaten Grundstücken entlang der Kastanienallee (Pflanzbindung gemäß § 9 BBauG Abs. 1 Satz 25) (Plankennziffer 4)

Zur Bestandsergänzung der Kastanienallee ist auf privaten Grundstücken die Nachpflanzung von Kastanienhochstämmen vorgesehen:
18 Aesculus hippocastanum, Roßkastanie, Hochstamm 3xv 16-18

Die Pflanzflächen der einzelnen Hochstämme sollten eine lichte Mindestbreite von 2,00 m und ein Mindestlänge von 4,00 m aufweisen.

B 3.4.4 Straßenraumbegrünung auf privaten Grundstücken im westlichen Teil des Baugebietes (Pflanzbindung gemäß § 9 BBauG Abs. 1 Satz 25) (Plankennziffer 5)

Zur Begrünung der Straßenräume im westlichen Teil des Baugebietes werden folgende Hochstamm-Bäume benötigt:
17 Acer campestre 'Elsrijk', Kegel-Feldahorn, H. 3xv mDB 16-18
28 Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera', Kugelakazie, H. 3xv 16-18

Die Pflanzflächen der einzelnen Hochstämme sollten eine lichte Mindestbreite von 2,00 m und ein Mindestlänge von 4,00 m aufweisen.

B 3.4.5 Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen auf privaten Grundstücken im gesamten Baugebiet (Pflanzbindung gemäß § 9 BBauG Abs. 1 Satz 25) (Plankennziffer 6)

Im gesamten Baugebiet sollen zwischen den neuen Gebäuden Obstbaum-Hochstämme gepflanzt werden. Im Grünordnungsplan sind ein Teil der Obstbäume innerhalb der Baugrenzen vorgesehen. Diese Bäume können nach Berücksichtigung des endgültigen Standortes der einzelnen Gebäude innerhalb der einzelnen Grundstücke verschoben werden.
Bedarf an Obstbaum-Hochstämmen:

50 Apfelbaum (regionaltyp. Sorten, virusgetestet), Hochstamm 2xv o.B. 8-10
Hinweis für die Pflanzung und Pflege der Hochstämme (Grünordnerische Maßnahmen Punkt 2 und 3):
Für die Pflanzung aller Hochstämme ist darauf hinzuweisen, daß zusätzlich zu den üblichen Pflanz- und Pflegemaßnahmen Bewässerungsdränagen um die Hochstämme zu legen sind.

TEIL C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung 01.06.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.07.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Meiningen, den 03. Nov. 1997 .... Bürgermeister

In der Sitzung am 03.03.94 billigt die STVV den Entwurf in der Fassung vom 02.01.94. Gemäß §3, Abs.2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen und Begründung in der Zeit vom 25.04. bis 25.05.94 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.04.1994 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 BauGB beteiligt.

Meiningen, den 03. Nov. 1997 .... Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.09.95 den überarbeiteten 2.Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 5.9.95 gebilligt und mit Begründung vom 25.09. bis 31.10.95 öffentlich ausgelegt.
Erneute Auslegung des überarbeiteten 3. Bebauungsplanentwurfes in der Fassung v. 15.01.96 in der Zeit vom 01.03. bis 02.04.96.

Meiningen, den 03. Nov. 1997 .... Bürgermeister

Die Stadt Meiningen hat mit Beschluß Nr. 200/10/96 des Stadtrates vom 07.05.1996 den Bebauungsplan gemäß §19 Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.93 und gemäß §10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Meiningen, den 03. Nov. 1997 .... Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gemäß §246a(1) Nr.4 BauGB durch Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom........ AZ........mit Nebenbestimmungen, Auflagen genehmigt.

Weimar, den .... im Auftrag

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluß Nr........des Stadtrates vom..........beigetreten.
Es wurden keine Auflagen erteilt.

Meiningen, den........ Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden hiermit bekundet.

Meiningen, den 6.03.1998 .... Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 17.04.97 übereinstimmen.

Meiningen, den 29.05.97 .... Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem.§3(2) BauGB erhoben.

Meiningen, den.......... .... Katasteramt

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugesetzbuch - BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Art.1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB i.d.Neufassung von 28.04.1993 (BGBl.I S.622)
2. Baunutzungsverordnung - BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes von 22.04.1993 (BGBl.I S.466)
3. Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S.58)
4. Thüringer Bauordnung - ThürBo - vom 03.06.1994 (GVBl.Nr.19 S.553)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG-i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990, zuletzt geändert durch Art.8 des Gesetzes vom 22.04.1993
6. Thüringer Wassergesetz - ThürWG - vom 10.05.1994 (GVBl.Nr.16)
7. Vorl.Thüringer Naturschutzgesetz - Vorl.Thür.NatG - vom 28.01.1993 (GVBl.S.57)
8. Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - i.d.F. vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466)
9. Thüringer Kommunalordnung - ThüKO - vom 16.08.1993 (GVBl.Nr.23 S.501)

SATZUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 9

1.BA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 1 - WA 6
2.BA - REINES WOHNGEBIET WR 7 - WR 17

DRACHENBERG SÜD

STADT MEININGEN

MASSSTAB 1 : 1000

FASSUNG VOM : 07. 05. 1996
05. 11. 1996
06. 05. 1997

Die Genehmigung erfolgte unter
Az: 210-4621.20-MEN-042-WA 1
WR ... Drachenberg ... Süd
Weimar, den 11. Feb. 1998

DIPL.- ING. ARCHITEKT WOLFGANG PAULISCH
ARCHITEKTURBÜRO FÜR HOCHBAU, SANIERUNG, STÄDTEBAU
98617 HELMERSHAUSEN UNTERE MÜHLE 90
TELEFON UND FAX : 036943 / 60071

16.4.97 W. Paulisch