



VERORDNUNG DER GEMEINDE MEININGEN
ÜBER DIE ERLASSUNG EINES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ZUR
VERPFLICHTENDEN STELLUNG EINES ANTRAGES AUF
BAUGRUNDLAGENBESTIMMUNG

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung von Meiningen vom 03.07.2014 ergeht gemäß § 28 Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 39/1996 idF LGBl. Nr. 44/2013 folgende Verordnung über die Erlassung eines Bebauungsplanes, sowie gleichzeitig folgende Verordnung für die verpflichtende Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung gem. § 3 Abs. (2) BauG, LGBl. 52/2001 idF LGBl. Nr. 22/2014:

1. Geltungsbereich

Dieser Bebauungsplan sowie Verordnung zur verpflichtenden Baugrundlagenbestimmung gilt im gesamten Gemeindegebiet / Siedlungsgebiet (Abgrenzung Planungsbereich \triangleq Siedlungsrand gemäß REK) für alle Bauflächen, Sondergebiete und Vorbehaltsflächen laut Flächenwidmungsplan sowie für jene Teile der Gemeinde, die im REK als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen sind, mit Ausnahme jener Gebiete, für die bereits eigene Bebauungspläne (Teilbebauungspläne) und Baugrundlagenbestimmungen rechtswirksam sind (vgl. Zoneneinteilung gem. Planbeilage bzw. Pkt. 3).

Ausnahmen (Teilbebauungspläne, Baugrundlagenbestimmungen) können von den zuständigen Gremien der Gemeinde im Zuge raumplanungsfachlicher Stellungnahmen in besonderen oder durch örtliche oder sachliche Verhältnisse bedingten Fällen zugelassen werden, wenn den öffentlichen Interessen, insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, dennoch entsprochen wird. Ebenso kann die Gemeinde bei Bedarf Einzelfallbetrachtungen (in Form von Baugrundlagenbestimmungen bzw. Teilbebauungsplänen) vornehmen und darüber hinaus besondere (gestalterische) Festlegungen treffen.

Für rechtmäßig bestehende Gebäude deren Maß der baulichen Nutzung / Geschößzahl von den Bestimmungen in den jeweils festgelegten Zonen abweicht, gilt zum Einen ein „Bestandsschutz“ nach § 58 RPG betreffend Nichtvorliegen der Widmungskonformität, sowie gem. der Bestimmung des § 7 Abs. (1) lit. c BauG betreffend Abstandsunterschreitungen bestehender Bauwerke. Zum Anderen besteht bei geplanten Zu- und Umbauten solcher Gebäude die Ausnahmemöglichkeit durch Erlassung eines Teilbebauungsplanes bzw. von Baugrundlagenbestimmungen und ist hierzu seitens des Grundeigentümers verpflichtend um Baugrundlagenbestimmung bzw. Erlassung eines Teilbebauungsplanes anzusuchen. Im Falle der Erstellung von Baugrundlagenbestimmungen bzw. Teilbebauungsplänen bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden gelten die von den Baugrundlagenbestimmungen bzw. von den Bestimmungen des Teilbebauungsplanes abweichenden Bestimmungen des Bebauungsplanes nicht.

Im Zuge der Erstellung von Baugrundlagenbestimmungen bzw. Teilbebauungsplänen sind gestalterische Festlegungen möglich und kann dadurch gegenüber den Bestimmungen des Bebauungsplanes keine Erhöhung der BNZ erfolgen. Es gelten dabei die in der Baugrundlagenbestimmung festgelegten Werte, welche die Werte aus dem Bebauungsplan



grundsätzlich nicht überschreiten dürfen, wobei bei bereits übernutzten Gebäuden das bestehende Maß der baulichen Nutzung / Geschößzahl im selben Ausmaß wieder ermöglicht werden kann.

Weiters ist im Interesse der örtlichen Raumplanung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes für als Baufläche gewidmete Grundstücke (eigene Grundstücksnummer) mit mehr als 1.000 m² Grundfläche bzw. für Grundstücke, die im Zuge einer Vereinigung dieses Ausmaß überschreiten, verpflichtend eine Einzelfallbetrachtung in Form eines Teilbebauungsplanes bzw. einer Baugrundlagenbestimmung vorzunehmen. In solchen Fällen ist seitens des Grundeigentümers verpflichtend ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gem. § 2 BauG zu stellen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß Baubemessungsverordnung LGBl. Nr. 29/2010)

<i>Zone</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>BNZ</i>	<i>HGZ</i>
I	Zentrum, Kerngebiet	65	3
II	vorwiegend Wohnnutzung, verdichtet (zentrumstern)	60	2,5
III	vorwiegend Wohnnutzung, locker (Außenbereich)	45	2,5
IV	Mischnutzung (insb. Gewerbe, Sonderflächen)	Einzelfallbetrachtung	

BNZ = 100 x Gesamtgeschoßfläche / Nettogrundstücksfläche
HGZ = Höchstgeschoßzahl

Zur Zonierung siehe beiliegender Plan, welcher einen Inhalt der Verordnung darstellt.

Mit dem Maß der baulichen Nutzung ist auf die vorhandene naturräumliche Situation sowie auf das Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen. Bei der Errichtung von gewerblichen Bauten sowie bei Eigenheimen in verdichteter Bauweise in Form einer halboffenen oder geschlossenen Bebauung gem. § 32 RPG (Doppel-, Reihenhäuser; geringerer Grundverbrauch) kann auf Antrag in einzelnen, durch örtliche oder sachliche Verhältnisse bedingten Fällen eine höhere Grundstücksausnutzung zugelassen werden und kann die Gemeinde gesonderte Festlegungen in Form eines Teilbebauungsplanes oder einer Baugrundlagenbestimmung treffen.

3. Art der Bebauung

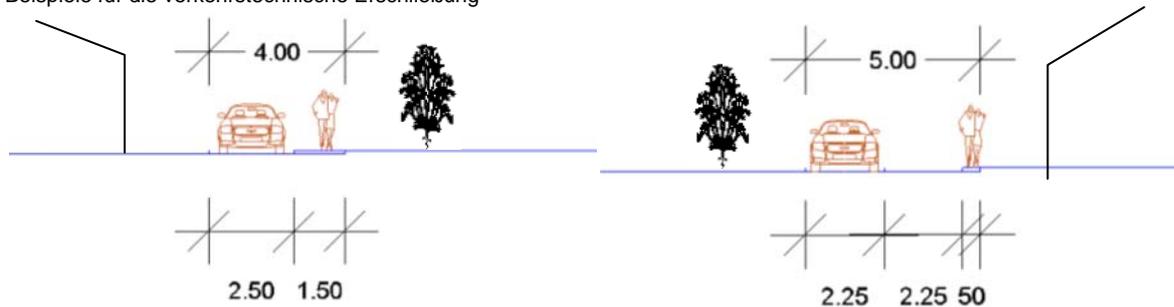
Offene oder halboffene Bebauung. Ausnahmen davon (z.B. geschlossene Bebauung) bedürfen einer Einzelfallbetrachtung. Für Betriebsgebiete ist eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen.

4. Erschließung und Straßengestaltung

Für die im Plan gekennzeichneten Hapterschließungswege (Sammelstraßen) sind erforderlichenfalls Verbreiterungsmaßnahmen vorzusehen. Ebenso ist in den gemäß REK dargestellten baulichen Entwicklungsbereichen ohne bestehende Verkehrswege ein Erschließungskonzept anzustreben. Im Zuge einer fachlichen Beurteilung sind diesbezüglich auch Ausnahmen von den Regelungen des Bebauungsplanes möglich. Generell ist bei Erschließungen auf eine Mindestbreite von 4,00 m (Anliegerstraßen) bzw. 5,00 m (Sammelstraßen) zu achten. Als Sammelstraßen sind jedenfalls jene Straßen anzusehen, die im beiliegenden Plan dargestellt sind bzw. sofern durch fachliche Erfordernisse begründet, auch solche darüber hinaus.



Beispiele für die verkehrstechnische Erschließung



Anliegerstraße

Sammelstraße

Generell ist zu Verkehrsflächen mit Ausnahme der Landesstraßen (vgl. § 43 StrG) ein Abstand von 2,50 m einzuhalten und ist in diesen Abstandsflächen die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig. Im Bereich von Landesstraßen ist für die Errichtung von Gebäuden nach vorheriger Abstimmung mit der Gemeinde notwendigenfalls um eine entsprechende Zustimmung des Straßenverwalters gem. § 43 Abs. (3) StrG anzusuchen. Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von 0,50 m sowie Stellplätze und offene Garagen (Carports) sind in diesen Abstandsflächen zulässig, im Bereich von Landesstraßen wiederum in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Straßenverwalter. Ausnahmen, welche die Höhe von Einfriedungen und Stützmauern betreffen, sowie Ausnahmen, die die Abstände von Straßen betreffend und in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde als Straßenerhalter fallen, sind vom Gemeindevorstand bzw. gem. § 35 Abs. (3) RPG von der Gemeindevertretung zu bewilligen.

5. Stellplätze

Hinsichtlich der Stellplatzerfordernisse wird auf die diesbezügliche Verordnung der Landesregierung (Verordnung der Landesregierung über Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge; Stellplatzverordnung, LGBl.Nr. 24/2013) verwiesen.

6. Gestalterische Festlegungen

Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Gliederung, Materialwahl und Farbe (keine grellen Farben) so zu erfolgen, dass unter Bezugnahme auf die bauliche Umgebung ein den raumplanerischen Zielen entsprechendes Siedlungsgefüge entsteht. Die Umgebungsflächen innerhalb des bebauten Grundstücks sind so wenig wie möglich zu versiegeln (Asphalt, Beton, etc.) bzw. in Absprache mit der Gemeinde auszuführen.

6.1 Dachformen

Als Dachformen sind Sattel-, Walm- sowie Flach- und Pultdächer zulässig. Für Pultdächer gilt eine maximale Dachneigung von 5° als Obergrenze. Pultdächer ab einer Neigung von mehr als 5° und Zeltdächer sind nicht zulässig.

6.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern dürfen nur dunkle (Ziegel rot sowie dunkle Farben, Welleternit dunkel, Eternitschiefer dunkel, Bitumenschindeln dunkel, etc.) und nicht glänzende bzw. nicht blendende Materialien verwendet werden.

6.3 Außengestaltung



Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich (max. 0,75 m) bzw. abweichend davon nur durch Gefahrenzonen bedingt verändert werden. Sofern nicht die Baubehörde nach § 3 Abs. (5) bzw § 29 Abs. (2) BauG Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung des Geländes trifft, ist die Geländeoberfläche dem Niveau der anstehenden Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksfläche natürlich anzugleichen (sofern zweckmäßig). Massive Stützmauern und Einfriedungen (bzw. Steinschlichtungen) sind nicht zulässig und sind in ortsüblicher Form und nicht geschlossen (max. zulässige geschlossene Höhe 0,50 m) auszuführen. Gabionenmauern sind grundsätzlich nicht zulässig, es kann aber in bestimmten Fällen – z.B. wenn diese gleichzeitig begrünt werden – eine Ausnahmegenehmigung nach den Bestimmungen des § 35 Abs. (2) und (3) RPG vom Bebauungsplan erteilt werden. Andere als ortsübliche Ausführungen sind an die verpflichtende Einholung einer Ausnahmegenehmigung vom Bebauungsplan bei der Baubehörde gebunden. Zur Abklärung der Auswirkungen (Massivität) hat gegebenenfalls eine Einzelfallprüfung durch einen entsprechend hierzu befugten Sachverständigen zu erfolgen.

6.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen müssen so ausgeführt werden, dass sie optisch als untergeordnete Anlagen in Erscheinung treten. Es wird hierzu auf den diesem Bebauungsplan beiliegenden Leitfaden des Energieinstitut Vorarlberg „Solaranlagen planen und gestalten“ hingewiesen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei Neubauten in die Gebäudefassade oder in die Dachfläche zu integrieren bzw. bei Bestandsgebäuden dach- bzw. wandparallel (max. Abstand 20 cm) auszuführen und dürfen nicht in einer dieses Maß übersteigenden aufgeständerten Form errichtet werden.

Bei Flach- und Pultdächern bis max. 5° Neigung sind diese Anlagen von der Außenwand / Attika zurückversetzt (innerhalb des 45°-Winkels, gemessen von der Oberkante der Attika) anzuordnen und dürfen mit einer Neigung von max. 10° (gemessen von der Waagrechten aus) sowie nur in derselben Neigungsrichtung wie das Hauptdach selbst ausgeführt werden, sodass diese optisch nicht in Erscheinung treten. Die max. Höhe der zulässigen Aufständigung darf hierbei höchstens 30 cm (Parallelabstand zur Dachfläche) betragen. Gleichzeitig ist die Verwendung großflächiger Panele möglichst zu vermeiden.

Die Ausführung von freistehenden Solar- und Photovoltaikanlagen ab einer Kollektorfläche von 15 m² ist nicht zulässig.

7. Ausnahmen

Vor Erteilung von Ausnahmegenehmigungen gem. § 35 RPG, sowie bei der Festlegung von Baugrundlagenbestimmungen gem. § 3 Baugesetz hat der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung und Raumordnung zu hören.

Beilagen:

Ergänzende textliche Erläuterungen

Plandarstellung Zonierung

Leitfaden Energieinstitut Vorarlberg „Solaranlagen planen und gestalten“



ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE MEININGEN SOWIE ZUR
VERPFLICHTENDEN STELLUNG EINES ANTRAGES AUF
BAUGRUNDLAGENBESTIMMUNG

Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung Meiningen hat in ihrer Sitzung vom 20.12.2012 das Räumliche Entwicklungskonzept beschlossen und bildet dieses die Grundlage für vorliegenden Bebauungsplan bzw. vorliegende Verordnung zur verpflichtenden Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung. Das REK wurde nach den Vorgaben des RPG erarbeitet und bildet die Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sowie die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten zehn Jahren. Es soll neben der Raumplanung in dieser Zeit insbesondere auch die Ziele und den Rahmen für die soziale und wirtschaftliche Entwicklung abstecken und Grundlage für die Entscheidungen der Gemeinde sein und als Leitbild für Entscheidungen dienen. Auf dieser Basis wird zur geordneten baulichen Entwicklung und Gestaltung der Gemeinde Meiningen der vorliegende Bebauungsplan samt darin integrierter Verordnung zur verpflichtenden Baugrundlagenbestimmung erarbeitet.

Die umfassende und befriedigende Gestaltung von Neu- und Umbauten innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde zur Sicherung des qualitativ hochwertigen Wohnstandortes und Schaffung diesbezüglicher zukünftiger Voraussetzungen macht die Erstellung eines Bebauungsplanes mit konkreten gestalterischen Festlegungen und Maßnahmen zur Absicherung der Entwicklungsziele notwendig. Die Stärkung des Zentrumsbereiches und das Sichern von qualitativem Wohnumfeld in den Siedlungsbereichen sind dabei wesentlich.

Für diese Vorgaben bietet sich das Rechtsinstrument des Bebauungsplanes nach den §§ 28 ff. RPG sowie das Rechtsinstrument der darin enthaltenen Verordnung der verpflichtenden Antragstellung auf Baugrundlagenbestimmung gem. § 3 Abs. (2) BauG an. Der vorliegende Bebauungsplan samt Verordnung gem. § 3 Abs. (2) BauG mit grundsätzlichen gestalterischen Festlegungen wird von der Gemeindevertretung durch Verordnung erlassen und bietet dadurch eine rechtlich bindende Wirkung hinsichtlich der Bescheide auf Grund des Baugesetzes (z.B. Baubewilligung).

Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (inkl. Verordnung gem. § 3 Abs. (2) BauG)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes folgt weitestgehend dem festgelegten Planungsbereich des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (Siedlungsgebiet – Siedlungsrand) und umfasst sämtliche Bauflächen, Sondergebiete und Vorbehaltsflächen sowie jene Teile der Gemeinde die gem. REK als bauliche Entwicklungsbereiche innerhalb der Siedlungsgrenzen ausgewiesen sind. Nicht vom vorliegenden Bebauungsplan betroffen sind jene Gemeindegebiete, für die bereits ein eigener Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) bzw. Baugrundlagenbestimmungen rechtswirksam ist.



Die Abgrenzung erfolgt gemäß der Plandarstellung in vier Zonen und orientiert sich diese grundsätzlich am bestehenden Siedlungsgefüge gegenüber den umgebenden Freiflächen bzw. im Süden teilweise an der Gemeindegrenze.

Die vier Zonen berücksichtigen die Charakteristik der Gemeinde Meiningen (vorwiegend Wohnstandort mit lockerer Einfamilienhausstruktur und untergeordnete Gewerbeflächen) und unterteilen das Planungsgebiet in eine Zentrumszone, eine zentrumsnahe Zone mit vorwiegender Wohnnutzung, eine Zone mit vorwiegender Wohnnutzung (lockere Bebauung) sowie einer Zone mit Mischnutzungen.

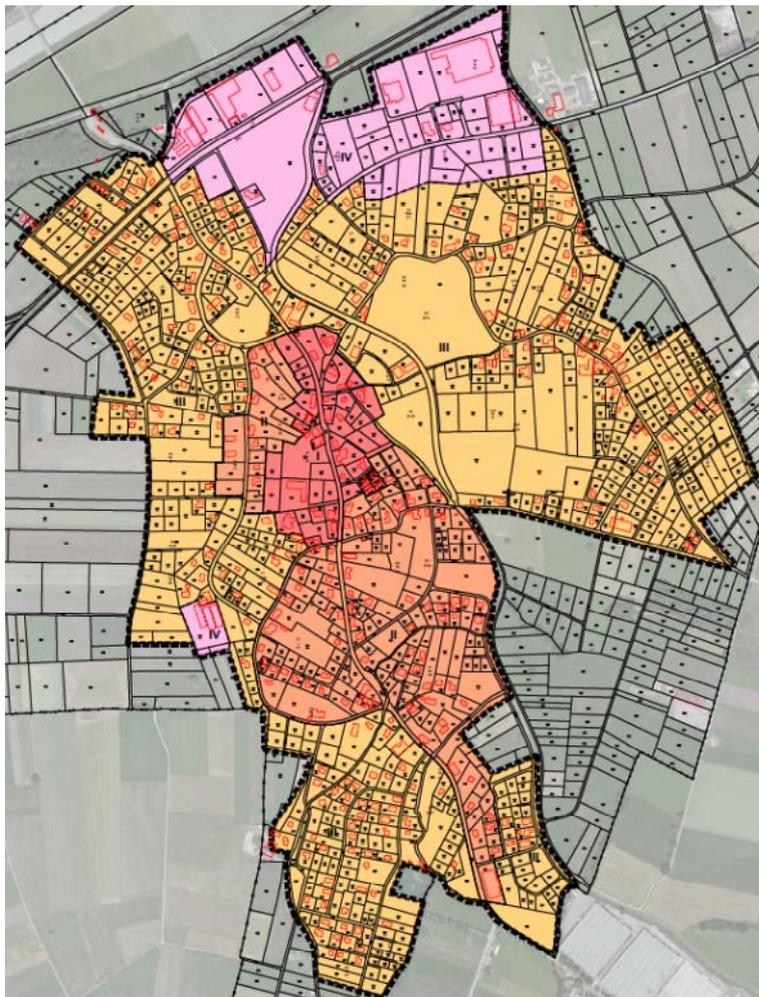


Abbildung: Abgrenzung Geltungsbereich und Zonen des Bebauungsplanes

Begriffsbestimmungen (Auswahl gemäß Baubemessungsverordnung LGBl. Nr. 29/2010)

- § 2 lit. e) *oberirdisches Geschoß (OG)*: ein Geschoß, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen.
- § 2 lit. h) *Nettogrundfläche (NGF)*: der Teil des Baugrundstückes, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, Wald sowie



Privatstraßen, die auch der Erschließung anderer Grundstücke dienen, zählen nicht als Nettogrundfläche.

- § 2 lit. j) *Gesamtgeschoßfläche (GGF)*: die Summe aller Geschoßflächen gemessen in 1,50 m über dem Fußboden; Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl., innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen, sowie über dem Gelände liegende Fahrradabstellräume sind in die Gesamtgeschoßfläche nicht einzurechnen; bei den Geschoßen sind nur die über dem Gelände liegenden Geschoßflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen.
- § 4 *Baunutzungszahl*: (1) Die Baunutzungszahl (BNZ) gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschoßfläche zur Nettogrundfläche nach folgender Formel an:
$$\text{Baunutzungszahl} = 100 \times \text{Gesamtgeschoßfläche} / \text{Nettogrundfläche} \quad (\text{BNZ} = 100 \text{ GGF} / \text{NGF})$$
- § 6 lit. d) ein Dachgeschoß wird als halbes Geschoß gezählt, wenn die Geschoßfläche des ausbaubaren Teiles des Dachgeschoßes zwischen 20 und 40 % der Geschoßfläche des darunter liegenden Geschoßes einnimmt; ist die Geschoßfläche des ausbaubaren Teiles größer, wird das Dachgeschoß als ganzes Geschoß gezählt; ist sie kleiner, bleibt das Dachgeschoß unberücksichtigt.

Inhaltliche Festlegungen der planlichen Darstellung und im Verordnungstext

Der Bebauungsplan stellt eine Verordnung der Gemeinde Meiningen dar und ist für alle Bauvorhaben rechtsverbindlich (Ausnahme: Gebiete mit Teilbepbauungsplänen oder Baugrundlagenbestimmungen). Ausnahmen vom Bebauungsplan gemäß § 35 Abs. (2) und (3) RPG sowie Baugrundlagenbestimmungen gemäß § 3 BauG können auf Antrag des Grundeigentümers vom den zuständigen Gremien der Gemeinde im Zuge raumplanungsfachlicher Stellungnahmen in besonderen oder durch örtliche und sachliche Verhältnisse bedingten Fällen erteilt werden, wenn den öffentlichen Interessen, insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, dennoch entsprochen wird und die Ausnahmen den Zielen des Bebauungsplanes, dem Flächenwidmungsplan, den Raumplanungszielen der Gemeinde, einem Landesraumplan oder dem Räumlichen Entwicklungskonzept nicht widersprechen. Für rechtmäßig bestehende Gebäude deren Maß der baulichen Nutzung / Geschoßzahl von den Bestimmungen in den jeweils festgelegten Zonen abweicht, gilt zum Einen ein „Bestandsschutz“ zur Regelung nach § 58 RPG betreffend Nichtvorliegen der Widmungskonformität sowie bei Nichteinhaltung der Bestimmungen des § 7 Abs. (1) lit c BauG betreffend Abstandsunterschreitungen bestehender Bauwerke. Zum Anderen besteht bei geplanten Zu- und Umbauten solcher Gebäude die Ausnahmemöglichkeit durch Erlassung eines Teilbepbauungsplanes oder von Baugrundlagenbestimmungen. Dadurch sollen vor allem Um- und Zubauten zu bestehenden Gebäuden ermöglicht werden, auch wenn sie nicht vollständig den anderen Bestimmungen des Bebauungsplans entsprechen. Demnach soll beispielsweise auch eine rechtmäßig bestehende Baumasse abgebrochen und neu errichtet werden können, wobei bei bereits übernutzten Gebäuden das bestehende Maß der baulichen Nutzung / Geschoßzahl wieder



ermöglicht werden kann. In solchen Fällen ist verpflichtend ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung bzw, Erlassung eines Teilbebauungsplanes zu stellen. Dadurch soll für die Gemeinde eine Einflussnahme auf Längen- und Volumenfestlegungen sowie deren Entwicklung ermöglicht werden. Grundsätzlich dürfen in solchen Baugrundlagenbestimmungen bzw. Teilbebauungspläne keine über den Bestandsschutz hinausgehenden Festlegungen getroffen werden.

Der Bebauungsplan besteht aus einer planlichen Darstellung und dem Verordnungstext. Die Festlegungen gemäß Plandarstellung und die Zielsetzungen des Verordnungstextes lauten wie folgt:

Die Plandarstellung berücksichtigt die Erfordernisse des Bebauungsplanes gemäß § 28 Abs. (2-4) RPG und werden in den jeweiligen Teilbereichen (Zonen I-III) insbesondere Festlegungen zur Baunutzungszahl und der Höchstgeschoßzahl getroffen. Für die Zone IV (Mischnutzung) ist eine Einzelfallbetrachtung (durch Baugrundlagenbestimmung oder Teilbebauungsplanung) vorgesehen, da hier aufgrund des Nutzungsmixes und der teilweise unterschiedlichen Bebauungsstrukturen keine generelle Festlegung getroffen werden kann. Darüber hinaus wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Art der Bebauung als offene oder halboffene Bebauung – im Betriebsgebiet Einzelfallbetrachtung – festgeschrieben. Die halboffene Bauweise wird zur besseren Ausnützung von Bauflächen als zulässig erklärt und dürfen dabei Gebäude einseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut werden. Voraussetzung dafür ist eine gemeinsame Planung der aneinander zu errichtenden Objekte. Ausnahmen von der getroffenen Festlegung der Art der Bebauung, z.B. in Form einer geschlossenen Bauweise bedürfen einer Einzelfallbetrachtung.

Gleichzeitig mit der Verordnung des Bebauungsplanes und in diesen integriert erfolgt seitens der Gemeinde eine Verordnung der verpflichtenden Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung gem. § 3 Abs. (2) BauG für Grundstücke mit mehr als 1.000 m² Grundfläche im Interesse der örtlichen Raumplanung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes für als Baufläche gewidmete Grundstücke.

Weiters werden im Plan die Haupteerschließungswege (Sammelstraßen) dargestellt, für die zur Erfüllung der Bestimmungen im REK erforderlichenfalls Verbreiterungsmaßnahmen vorzunehmen sind und sind insbesondere in den baulichen Entwicklungsbereichen Erschließungskonzepte vorzunehmen, die auf übergeordnete Erfordernisse Rücksicht nehmen.

Gemäß § 28 Abs. (4) RPG müssen (soweit dies bekannt ist) Grundstücksgrenzen, die Straßenlinien der Bundes- und Landesstraßen und Wasserversorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Energieversorgungsanlagen ersichtlich gemacht werden. Diese Erfordernisse werden in der planlichen Darstellung erfüllt. Darüber hinaus werden ein Uferschutzbereich für den Ehbach festgelegt sowie die denkmalgeschützten Objekte gemäß Aufstellung des Bundesdenkmalamtes dargestellt.

Als erhaltenswerte und denkmalgeschützte Gebäude sind gemäß Bundesdenkmalamt folgende Objekte ersichtlich gemacht und ist diesbezüglich die Erhaltung der historischen Bebauung zu gewährleisten:



Gemeinde	Bezeichnung	Adresse	Gst.	Status
Meiningen	Pfarrhof	Schweizerstraße 63	2410	§2a
Meiningen	Wohnhaus, ehem. Dogana	Schweizerstraße 81	3258	Bescheid
Meiningen	Kath. Pfarrkirche hl. Agatha		3254	§2a
Meiningen	Kriegerdenkmal		2636	§2a

Quelle: BDA 28.06.2013

Außerdem werden im Verordnungstext die Mindestabstände baulicher Anlagen bzw. von Gebäuden (Neubauten) zu öffentlichen Verkehrsflächen i.V.m. den gesetzlichen Bestimmungen festgelegt und gestalterische Festlegungen beispielsweise zu Dachformen und -eindeckungen, Außengestaltung, Solar- und Photovoltaikanlagen, etc. getroffen. Bezüglich der Stellplatzanforderungen wird auf die diesbezügliche Verordnung der Landesregierung verwiesen (LGBl.Nr. 24/2013).

Allgemeine Gestaltungsgrundsätze:

Die Festlegungen zur Gestaltung der Bauten dienen insbesondere der Schaffung eines den Raumplanungszielen der Gemeinde entsprechenden Siedlungsgefüges und dem Schutz des Ortsbildes und sollen dadurch gestalterische Qualitäten (z.B. Baukörpergliederungen) besonders hervorgehoben werden. Die Vorgaben lehnen sich überwiegend an die bisher geltenden und angewandten Regelungen in der Gemeinde Meiningen an und bewirkt dies ein raumplanungsfachlich vertretbares Maß an erforderlicher Baukörpergliederung.

Beschreibung der Zoneneinteilung gemäß Plandarstellung

Zone I:

Die Zone I umfasst den Bereich im Zentrum des Gemeindegebietes und schließt dieser insbesondere die zentrumstypischen Mischnutzungen, öffentlichen Einrichtungen und verdichteten Bauformen im Nahbereich der Schweizerstraße rund um den Ortskern ein. Überwiegende Widmungen in diesem Bereich sind Baufläche-Wohngebiet bzw. -Mischgebiet sowie Vorbehaltsflächen. In der Zone I ist grundsätzlich eine verdichtete Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden (HGZ 3) und einer Baunutzungszahl von 65 vorgesehen.

Zone II:

Die Zone II betrifft einerseits den westlich des Zentrums gelegenen Bereich in dem eine verdichtete Bebauung anzustreben ist bzw. auch bereits beabsichtigt ist (VOGEWOSI). Andererseits ist dadurch der zentrumsnahe, beiderseits der Schweizerstraße liegende Siedlungsbereich im Süden betroffen, in dem sich ebenfalls teilweise verdichtete Bauungsformen finden und soll so ein Übergang vom Zentrum in Richtung der peripheren Wohngebiete mit lockerer Einfamilienhausbebauung geschaffen werden. In dieser Zone soll grundsätzlich eine eher verdichtete Bebauung (vorwiegend Wohnnutzung) mit 2,5-geschoßigen Gebäuden und eine Baunutzungszahl von 60 angestrebt werden.

Zone III:

Die Zone III umfasst die restlichen Siedlungsbereiche insbesondere im Norden, Osten und Süden des Gemeindegebietes und die dort vorherrschenden Wohnnutzungen mit überwiegend lockerer Einfamilienhausbebauung. Insbesondere im östlichen Gemeindegebiet



sind dabei großflächige innerörtliche Reserveflächen betroffen, die gemäß REK einen langfristigen baulichen Entwicklungsbereich darstellen, in dem die Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen wesentlich ist. In der Zone III ist eine überwiegend lockere Bebauung (vorwiegend Wohnnutzung) mit 2,5-geschoßigen Gebäuden und einer BNZ von 45 vorgesehen.

Zone IV:

In der Zone IV liegen insbesondere die Sonder- und Betriebsgebiete an der Koblacher Straße im Norden des Planungsbereiches sowie die daran anschließenden bzw. innenliegenden Wohngebiete. Eine weitere Fläche dieser Zone betrifft die Sondergebietswidmung im Bereich der Gp 2494/1 am westlichen Siedlungsrand. Für diese Mischnutzungen wird eine Einzelfallbetrachtung im Anlassfall angestrebt um den Bedürfnissen bzw. Voraussetzungen im jeweiligen konkreten Fall gerecht zu werden.