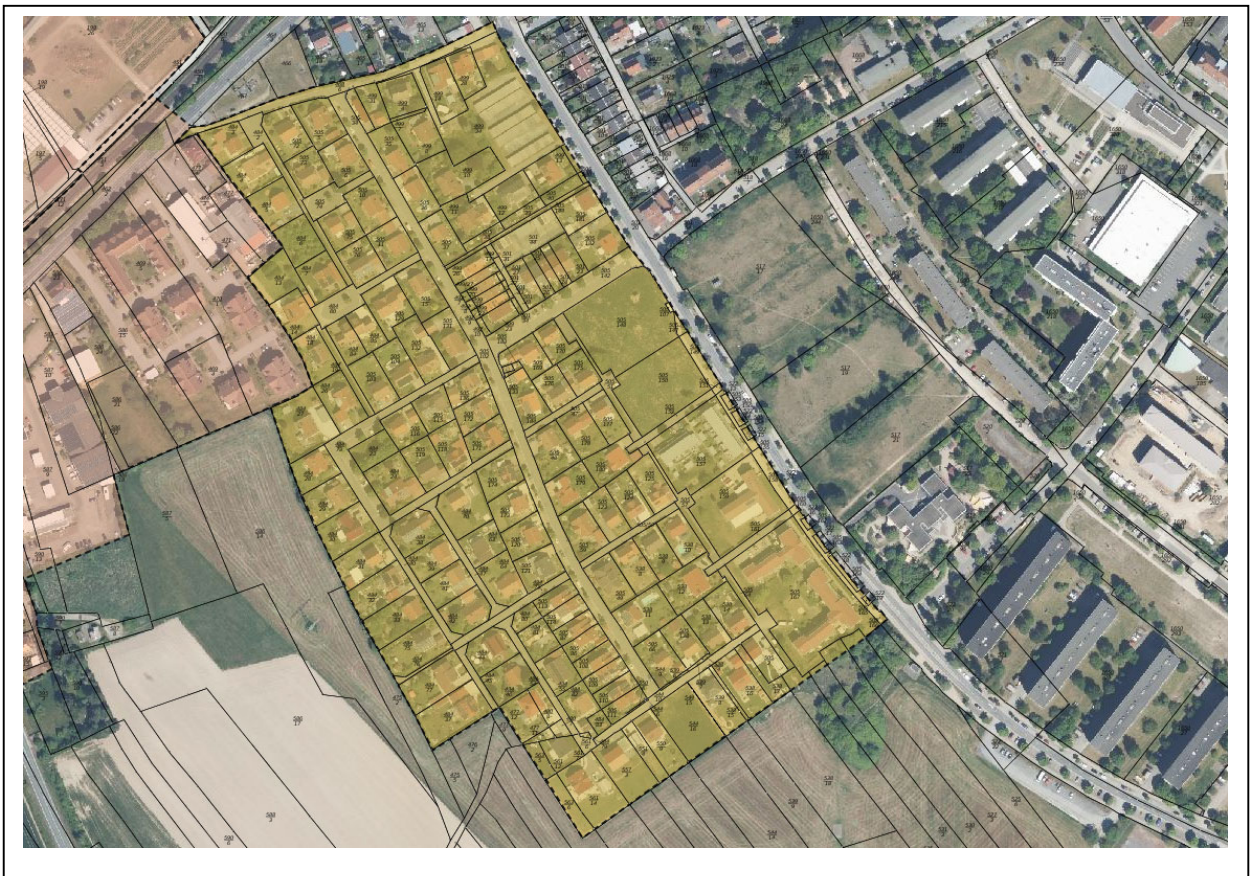


BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 19/93 „Wohngebiet Wolkenrasen II“ der Stadt Sonneberg



Aufgestellt: Stadtbauamt Sonneberg, Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Bestehende Rechtsverhältnisse	2
2	Erfordernis der Planänderung	2
3	Inhalt der Änderung	2
3.1	Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	2
3.2	Änderung der Begründung	4
4	Inhalt der Änderung	5
5	Abwägung der Anregungen der von der Planänderung Betroffenen	5
6	Verfahrensablauf	5

1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan 19/93 „Wohngebiet Wolkenrasen II“ ist seit dem Jahr 1996 rechtskräftig.

Die 1. qualifizierte Änderung wurde im Jahr 2000 rechtskräftig, die 2. qualifizierte Änderung erlangte im Jahr 2011 Rechtskraft. Seit Mai 2018 ist die 3. Änderung rechtskräftig. Eine 4. Änderung folgte mit Rechtskraft vom 25.03.2020.

2 Erfordernis der Planänderung

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die Änderung der textlichen Festsetzungen in der Ursprungsfassung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Dacheindeckung, siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V. §83 ThürBO). Die örtlichen Bauvorschriften werden nunmehr separat von den textlichen Festsetzungen aufgeführt. Mit der Änderung der örtlichen Bauvorschriften in den Punkten Material und Farbe sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

3 Inhalt der Änderung

3.1 Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Bisheriger Wortlaut der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in den textlichen Festsetzungen

Dächer

Dachform: *Satteldach SD, Dachneigung 30° bis 45°*
 Pulldach PD, Dachneigung 7° bis 15°
 Zeltdach ZD, nur für Gemeinschaftshaus zulässig
 Krüppelwalmdach KWD
 Walmdach WD

Dacheindeckung: *entsprechend standorttypische Deckung in Tondachziegel, Betondachsteinen, Glaseindeckung (z.B. Wintergarten)*

- Dachfarbe: rot bis rotbraun*
- Dachaufbauten: Dachaufbauten sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Dachlängsseiten, Abstand vom Dachrand mind. 1,5 m*
- Kniestock: zur besseren Nutzung des Dachgeschosses, kann ein Kniestock errichtet werden bis 0,75 m gemessen an der Außenseite der Außenwand von OK Rohfußboden bis UK Sparren, Abweichungen sind bis 25 cm zulässig*
- Dachüberstände: Am Ortgang max. 0,5 m, an der Traufe max. 0,5m (ohne Rinne) gemessen senkrecht zur Außenwand*

Wände

- Sockel: Der Sockel ist dunkler gegenüber dem Erdgeschoss abzusetzen. (Fläche zwischen erdberührter Kellerwand und Oberkante Erdgeschossdecke)*
- Wände EG/OG: Die Wände sind mit einem gleichmäßigen Putz ohne auffällige Putzstruktur zu versehen. Als Farben sind gebrochene Weißtöne (kein Reinweiß) oder helle Erdfarben zu wählen. Die Verwendung von Kunststoff und keramischen Werkstoffen (Fliesen, Spaltklinker) zur Fassadenverkleidung ist unzulässig.*

Neuer Wortlaut

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V. §97 ThürBO)

Dächer

- Dachform: Satteldach SD, Dachneigung 30° bis 45°
Pulldach PD, Dachneigung 7° bis 15°
Zeltdach ZD, nur für Gemeinschaftshaus zulässig
Krüppelwalmdach KWD
Walmdach WD
(unverändert)*
- Dacheindeckung: zulässige Deckung in Tondachziegel, Betondachsteinen, **Solarziegel**, Glaseindeckung (z.B. Wintergarten)*
- Dachfarbe: rot bis rotbraun, **anthrazit***
- Dachaufbauten: Dachaufbauten sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Dachlängsseiten, Abstand vom Dachrand mind. 1,5 m (unverändert)*

Kniestock: zur besseren Nutzung des Dachgeschosses, kann ein Kniestock errichtet werden bis 0,75 m gemessen an der Außenseite der Außenwand von OK Rohfußboden bis UK Sparren, Abweichungen sind bis 25 cm zulässig (unverändert)

Dachüberstände: Am Ortgang max. 0,5 m, an der Traufe max. 0,5m (ohne Rinne) gemessen senkrecht zur Außenwand, **Abweichungen bis +/-10 cm zulässig**

Wände

Sockel: Der Sockel ist dunkler gegenüber dem Erdgeschoss abzusetzen. (Fläche zwischen erdberührter Kellerwand und Oberkante Erdgeschossdecke) (unverändert)

Wände EG/OG: Die Wände sind mit einem gleichmäßigen Putz ohne auffällige Putzstruktur zu versehen. Als Farben sind gebrochene Weißtöne (kein Reinweiß) oder **Farben zu wählen, deren Buntanteil (Sättigung) nach dem NCS-System den Wert von 20 % nicht überschreitet. Hochbunte, fluoreszierende, reflektierende oder lumineszierende Farben (Neonfarben) sind unzulässig.** Die Verwendung von Kunststoff und keramischen Werkstoffen (Fliesen, Spaltklinker) zur Fassadenverkleidung ist unzulässig.

3.2 Änderung der Begründung

Ergänzte Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Die Festsetzung der traditionellen Dachfarbe ist ein gestalterisches Element, das angepasst werden kann, wenn sich zum einen die ästhetischen Vorstellungen ändern. Zum anderen werden zunehmend Photovoltaikanlagen mit marktüblichen meist dunklen Photovoltaikmodulen umgesetzt. Aus diesem Grund soll die Zulässigkeit von anthrazitfarbenen Dächern ergänzt werden. Auch werden Solarziegel zulässig.

Die Begrifflichkeit „helle Erdfarben“ ist nach heutigem Stand bauplanungsrechtlich zu unbestimmt, es wird daher durch ein technisch-objektives Messsystem ersetzt. So sind Farben zulässig, deren Buntanteil (Sättigung) nach dem NCS-System den Wert von

20 % nicht überschreitet. Klarstellend wird ergänzt, dass hochbunte, fluoreszierende, reflektierende oder lumineszierende Farben (Neonfarben) unzulässig sind.

Die im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (z. B. zu Putzstrukturen, Farbsättigungen und Sockelausführungen) dienen gemäß § 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes sowie der Vermeidung visueller Unruhe im Plangebiet.

4 Inhalt der Änderung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplan Wolkenrasen II 19/93 1. Bauabschnitt, 4. Änderung entstehen der Stadt Sonneberg keine Kosten.

5 Abwägung der Anregungen der von der Planänderung Betroffenen

6 Verfahrensablauf

Vorprüfung und Beschlussfassung

Zunächst wurde geprüft, welches Verfahren angewandt werden kann. Im vorliegenden Fall werden ausschließlich die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der zulässigen Farben und Materialien klargestellt bzw. an die ästhetischen Vorstellungen der Bauherren angepasst. Die Grundzüge der Planung sind damit nicht berührt, so dass das beschleunigte Verfahren nach §13 BauGB zulässig ist. Der Aufstellungsbeschluss über die Einleitung der Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahrens wurde am 17.06.2026 gefasst.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen .

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans einschließlich der Begründung wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und auf der Internetseite der Stadt Sonneberg im Internet veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom XX.XX.2026 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19/93 – „Wohngebiet Wolkenrasen II“ der Stadt Sonneberg

Die Rechtskraft des Bebauungsplans wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erlangt.

Sonneberg, XX.XX.2026