

Bebauungsplan für das Wohngebiet „Alexandrinenstraße“ der Stadt Friedrichroda im OT Friedrichroda

Teil A: PLANZEICHNUNG

LEGENDE

FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (15-19 und § 10 BauNVO)
z.B. TH 448.0- Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NNH (§ 18 BauNVO)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 BauGB)

S Sanierungsgebiet
G Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
E Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: unterschiedliche Höhe baulicher Anlagen
— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
— Begünstigter Ver- und Entsorgungsunternehmen, Allgemeinheit

HINWEISE ZUR PLANUNG

Erläuterungen der Nutzungsschablone:
z.B. Bauland GRZ Traufhöhe Bauweise
1 0,3 448,0-449,5 a I/E

— 30 — Maße in Meter
2 Bezeichnung des Baufeldes

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

Flurstücksgrenze
615 Flurstücksnr.
Höhepunkte in Meter über Normalhöhenmaß (m o. NNH)
vorhandene Gebäude
vorhandene Bäume
z.B. 27 Hausnummer

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

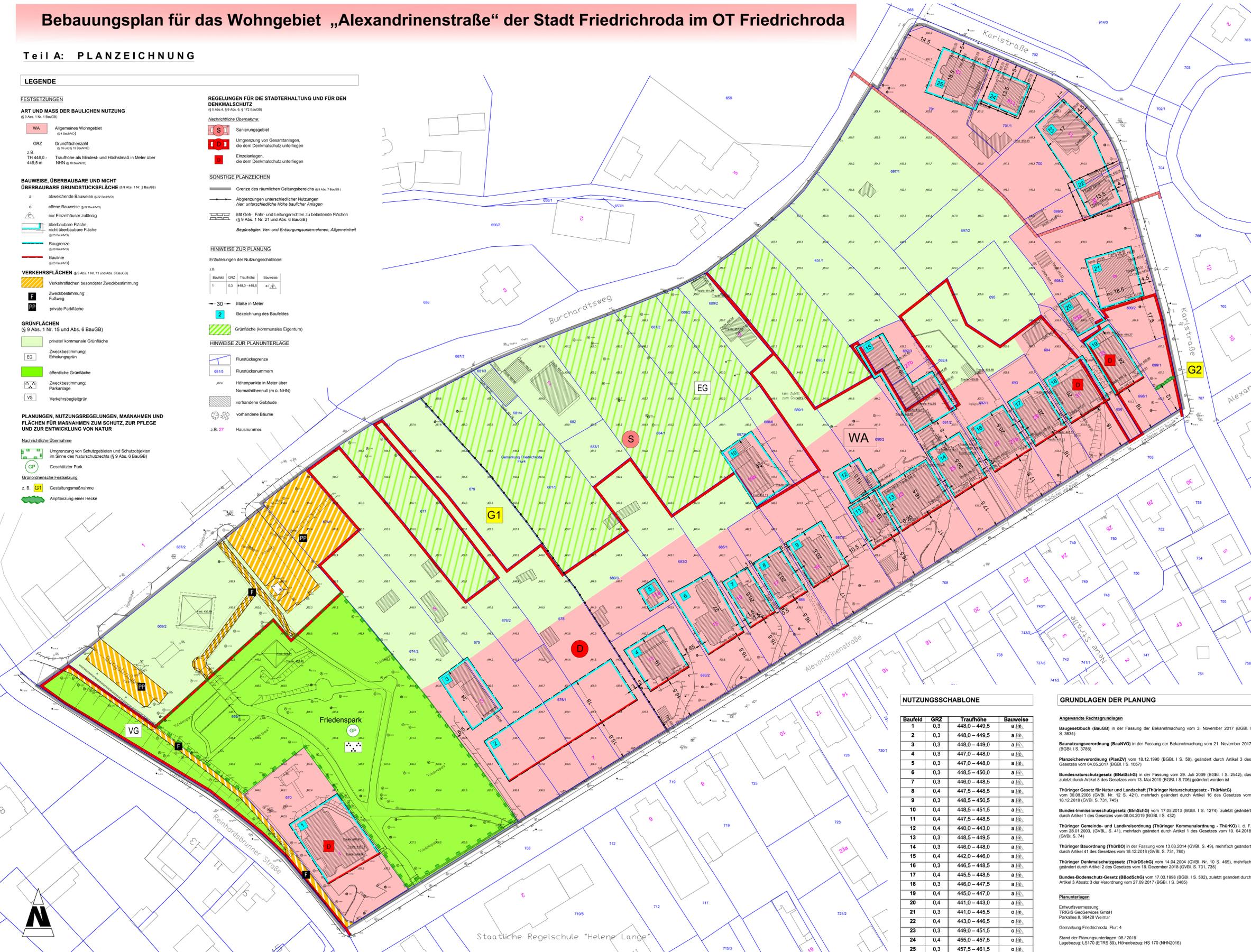
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Fußweg
private Parkfläche

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

privat/kommunale Grünfläche
Zweckbestimmung:
Erdweg
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Verkehrsbeeinträchtigung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Geschützter Park
Grünordnerische Festsetzung
z. B. G1 Gestaltungsmaßnahme
Anpflanzung einer Hecke



NUTZUNGSCHABLONE

Baufeld	GRZ	Traufhöhe	Bauweise
1	0,3	448,0 – 449,5	a I/E
2	0,3	448,0 – 449,5	a I/E
3	0,3	448,0 – 449,0	a I/E
4	0,3	447,0 – 448,0	a I/E
5	0,3	447,0 – 448,0	a I/E
6	0,3	448,5 – 450,0	a I/E
7	0,3	446,0 – 448,5	a I/E
8	0,4	447,5 – 448,5	a I/E
9	0,3	448,5 – 450,5	a I/E
10	0,4	448,5 – 451,5	a I/E
11	0,4	447,5 – 448,5	a I/E
12	0,4	440,0 – 443,0	a I/E
13	0,3	448,5 – 449,5	a I/E
14	0,3	446,0 – 448,0	a I/E
15	0,4	442,0 – 446,0	a I/E
16	0,3	446,5 – 448,5	a I/E
17	0,4	445,5 – 448,5	a I/E
18	0,3	446,0 – 447,5	a I/E
19	0,4	445,0 – 447,0	a I/E
20	0,4	441,0 – 443,0	a I/E
21	0,3	441,0 – 445,5	a I/E
22	0,4	443,0 – 446,5	a I/E
23	0,3	449,0 – 451,5	a I/E
24	0,4	455,0 – 457,5	a I/E
25	0,3	457,5 – 461,5	a I/E

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Angewandte Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2018 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30.08.2005 (GVBl. Nr. 12 S. 421), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 40), mehrfach geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 760)

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Planunterlagen

Entwurfvermessung
TRGS Geodätisches Wehr
Parkallee 8, 99428 Weimar
Gemarkung Friedrichroda, Flur: 4
Stand der Planungsunterlagen: 08/2018
Lagebezug: LS170 (ETRS 89), Höhenbezug: HS 170 (NNH2016)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO)
 - Gebietsbezeichnung
Das Gebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - Zulassung sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 Folgende allgemein zulässige Nutzungsgattungen werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen: gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 und Nr. 3 - 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausgeschlossen
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Traufhöhe angegeben. Diese ist in Meter über Normal-Höhenmaß (NNH) zu messen. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schrittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachtraufe (Traufhöhenpunkt) (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 BauNVO)
 - Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im Bebauungsplangebiet wird eine offene und abweichende Bauweise festgesetzt.
offene Bauweise:
In den Baufeldern 21 - 25 wird offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.
abweichende Bauweise:
In den Baufeldern 1 - 20 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand mit max. 20 m Länge zu errichten. An den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen kann eine auf 0,2 h verringerte Absatzfläche zugelassen werden, wenn die zugewandene Wand und Öffnungsflächen beider Gebäude den brandschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen und einen Mindestabstand zur Flurstücksgrenze des angrenzenden Grundstücks von 2,5 m einhalten.
 - überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Von der Baulinie darf zu 50 % der vorgegebenen Fassade zur Realisation von Ernem und Zweckhäusern abgewichen werden. Die Fassade darf max. 3 m zurückgesetzt werden.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, GARAGEN, CARPORTS UND SONSTIGE NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auf der überbaubaren und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind vom Flurstück 708 der Alexandrinestraße mindestens 20 m und von den Flurstücken 702, 707 der Karlstraße mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze auf der Erschließungsseite des Baugrundstückes zurückzusetzen. Carports sind vom Flurstück 708 der Alexandrinestraße mindestens 30 m und von den Flurstücken 702, 707 der Karlstraße mindestens 10 m zurück zu setzen. Auf dem Flurstück 699/1 sind Carports ausgeschlossen und die Zahl der zulässigen Stellplätze wird auf 8 begrenzt. Die Stellplätze auf dem Flurstück 699/1 sind mindestens 12 m von der Flurstücksgrenze des Flurstücks 708 in nördlicher Richtung zurückzusetzen. Garagen sind als freistehende oder angebaute Garagen ausgeschlossen. Im Baufeld 2 ist die Realisierung gebäudeintegrierter Garagen zulässig.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie den privaten/kommunalen Grünflächen zulässig. Sie sind im rückwärtigen Grundstücksbereich, mindestens 30 m von der Flurstücksgrenze des Flurstücks 708 der Alexandrinestraße und der Flurstücksgrenze des Flurstücks 697/3 (Burchardtsweg) mindestens 20 m von der Flurstücksgrenze der Flurstücke 702 und 707 der Karlstraße entfernt zulässig. Bei Erschließungsstellen ist die Erschließungsstelle der Baugruben innerhalb der privaten/kommunalen Grünflächen sind Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO ausgeschlossen.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, der Ableitung des Abwassers sowie der Müllentsorgung dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNVO)
 - Gestaltungsmaßnahmen (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
G1: Begrünung der privaten Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind mit heimischen Obst- und Laubbäumen als Solitärbäume zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten bzw. als Solitärgehölze reduzierten. Begleitend zum Flurstück 697/3 (Burchardtsweg) sind nicht heimische Gehölze sowie vorhandener Unterwuchs zu entfernen (Planungsziel: Sichtschirmen).
G2: Anpflanzung einer Hecke
Die Stellplätze auf dem Flurstück 699/1 sind mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern einzugrenzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

- GESTALTUNG DER NICHTÜBERBAUBAREN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes dienen und alle Grundstücksflächen, die nicht im Sinne des § 12 und § 14 BauNVO mit einer Nutzung belegt werden und als Vegetationsfläche zu gestalten. Zusätzlich können weitere Pflanzungen (Bäume / Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen) zur Gestaltung vorgenommen werden.
- EINFRIEDRUNGEN**

Entlang des Flurstücks 687/3 (Burchardtsweg) sind blickdichte Einfriedungen (Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,25 m betragen.

HINWEISE

- DENKMALPFLEGE**

Bodendenkmale:
Archologische Bodendenkmale und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie, Alt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodendenkmale (Scheitern, Knochen, Metallgegenstände, Stierwerkzeuge u.a.) sowie Befunde (auffällige Haltungen von Steinen, markante Bodenerhebungen, Mauerreste) Bodendenkmale im Sinne des "Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Heft Nr. 14, April 2004, § 2 Abs. 7, geändert werden. Die Termine zum Beginn von Erdarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege und Archologie mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmaltypische Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.
- BAULÄRM**

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschmessen - (AVV-Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 22:00 bis 07:00 Uhr.
- GRÜNORDNUNG**

Hinweise zum Artenschutz:
Bauzeitenregelung / Gehölzschäden
Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) wird festgelegt, dass die Rodung von Gehölzen im B-Plangebiet nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgt und somit außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchgeführt wird.
- STADTSANIERUNG**

Lage im Sanierungsgebiet
Das Plangebiet (ausgenommen der Flurstücke 701/1, 700 und 699/3) befindet sich im Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Friedrichroda. Vorhaben und sonstige Maßnahmen entsprechend § 144 Abs. 2 BauGB bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Stadt (Sanierungsamtsprüfung).

- GESTALTUNGSATZUNG**

Für die Flurstücke 701/1, 700 und 699/3 gelten die Vorschriften der Gestaltungsatzung der Stadt Friedrichroda vom 02.12.2005 - Teil II. Für die übrigen Flurstücke des Geltungsbereiches gelten die Vorschriften der Gestaltungsatzung Teil I.
Für Befragungen ist die Gehölbüste aus der Gestaltungsatzung zu Grunde zu legen.
- DENKMALRECHTLICHE ERLAUBNIS**

Alle Maßnahmen im Denkmalsensemble an Gebäuden, Freianlagen sowie Einfriedungen sind erlaubnispflichtig (Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde).

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.
Datum:

Gotha, den i.A.
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement
Katasterbereich Gotha

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung**

Der Stadtrat der Stadt Friedrichroda hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte einschließlich der Bekanntmachung der Anwendung des beschriebenen Verfahrens gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung am

Friedrichroda,

Bürgermeister: Siegel der Stadt:
- Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Am wurde der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung geolligt und die Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsbekannt gemacht bzw. auf der Internetseite der Stadt Friedrichroda veröffentlicht. Während der Auslegung, das Stelungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Friedrichroda,

Bürgermeister: Siegel der Stadt:
- Abwägung**

Der Stadtrat der Stadt Friedrichroda hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Friedrichroda,

Bürgermeister: Siegel der Stadt:
- Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Friedrichroda hat am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Friedrichroda gebilligt.
Friedrichroda,

Bürgermeister: Siegel der Stadt:
- Anzeige**

Der Bebauungsplan wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde gemäß § 246 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung am angezeigt. Die zuständige Verwaltungsbehörde hat eine Veranordnung zur Rechtsvorschriften mitgeliefert gemacht.
Friedrichroda,

Bürgermeister: Siegel der Stadt:
- Ausfertigung**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.
Friedrichroda,

Bürgermeister: Siegel der Stadt:

Auftraggeber: Stadt Friedrichroda Gartenstraße 8, 99894 Friedrichroda	KGS STADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH Kupferstraße 1, 99441 Meiningen Tel.: 036433965-0, Fax: 036433965-15
Projekt: Bebauungsplan für das Wohngebiet Alexandrinestraße der Stadt Friedrichroda im OT Friedrichroda	Proj.-Nr.: 3859 bearbeitet: Dipl.-Ing. I. Kahleberg Maßstab: 1:500 gezeichnet: G. Arnold Bearbeitungsstand: Mai 2019
Zeichnung: Bebauungsplan	Planarbeit: Entwurf

L:\STADTBEWAU\Bebauungsplan\Bebauungsplan\Friedrichroda\999 - SP-Alexandrinestraße\Zeichnung\4.02\BMB\BPM § 4.2.rwg