

Stadt Friedrichroda

Bebauungsplan „Alexandrinenstraße“

Begründung

Stand: Entwurf - Mai 2019



Auszug geoproxy.geoportal-th.de, Zugriff am 10.04.2019 (ohne Maßstab)

Auftraggeber:

Stadt Friedrichroda
Gartenstraße
99428 Friedrichroda

Planverfasser:

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

INHALTSVERZEICHNIS

1.1	Planungsanlass/Planungsziel	1
1.2	Planungserfordernis.....	2
1.3	Verfahrensablauf	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	4
3.1	Landesplanung und Raumordnung.....	4
3.2	Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Friedrichroda (ISEK)	6
3.4	Sanierungsgebiet "Innenstadt".....	7
4.	BESTANDSDARSTELLUNGEN	7
4.1	Städtebauliche Einordnung / Nutzung.....	7
4.2	Verkehrsanbindung.....	9
4.3	Topographie	10
4.4	Umweltsituation	10
4.5	Eigentumsverhältnisse.....	13
4.6	Technische Infrastruktur	14
5.	PLANUNGSZIELE	14
6.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	14
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
6.3	Gebäudehöhe.....	16
6.4	Stellplätze, Garagen und Carports.....	17
6.5	Nebenanlagen	17
6.6	Verkehrsflächen.....	17
6.7	Versorgungstechnische Erschließung.....	18
6.7.1	Elektroversorgung / Gasversorgung	18
6.7.2	Telekommunikation	18
6.7.3	Abwasser- / Wasserversorgung	18
6.7.4	Abfallentsorgung	19
6.8	Klimaschutz	19
6.9	Grünordnung	20
6.9.1	Grünordnerische Festsetzungen (Gestaltungsmaßnahme).....	20
6.9.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaus- haltes und Landschaftsbildes.....	20
6.10	Denkmalschutz	21
7.	BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN/ ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	21
7.1	Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen der Baugrundstücke.....	21
7.2	Einfriedungen	22
7.3	Gestaltungssatzung.....	22
8.	FLÄCHENBILANZ	22
9.	KOSTEN	22
10.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	22

11. HINWEISE.....	23
12. QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	24

1. ANLASS UND ERFORDERNIS

1.1 Planungsanlass/Planungsziel

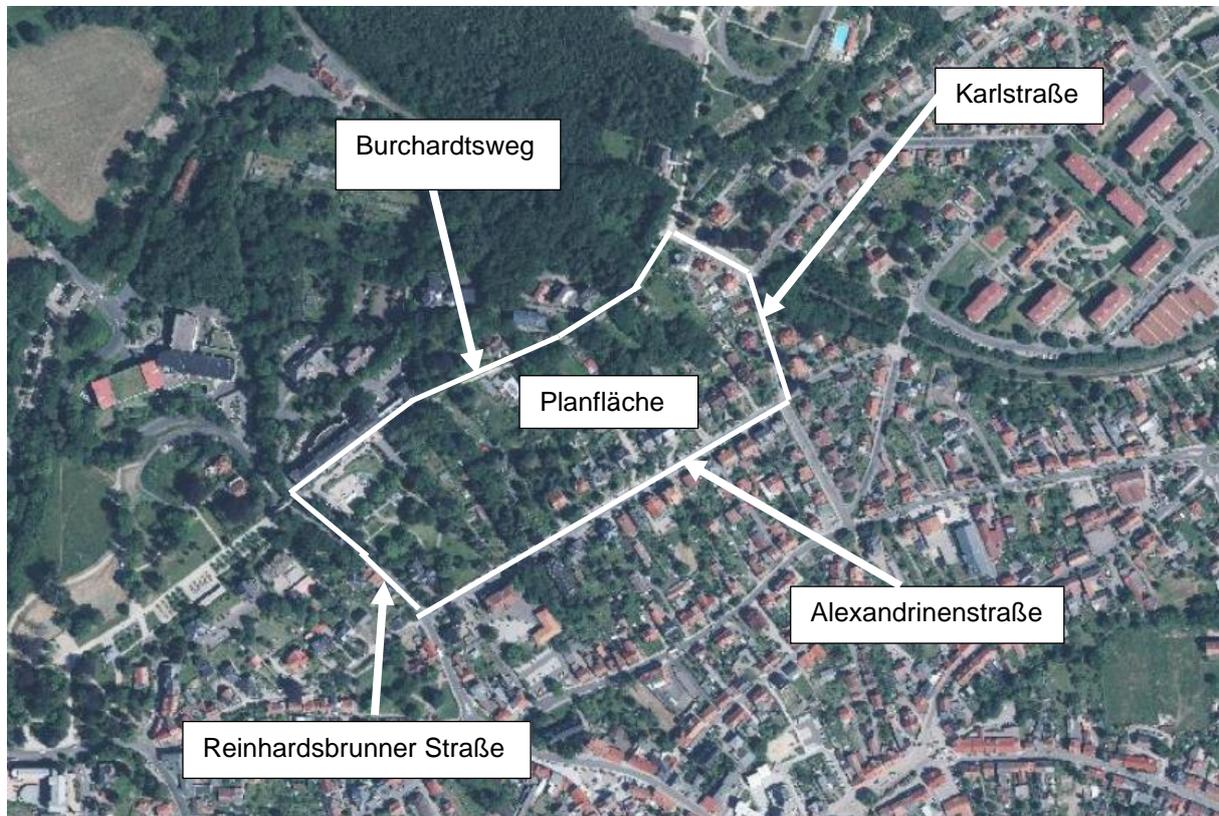
Der Stadtrat der Stadt Friedrichroda beschloss am 06.05.2014 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet „Alexandrinestraße“ in der Stadt Friedrichroda.

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt und das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet. Für den Bebauungsplan gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Bei der Planfläche handelt es sich um eine am nordwestlichen Ortsrand gelegene, innerstädtische Fläche, die überwiegend Wohngrundstücke mit großen rückwärtigen Grünbereichen beinhaltet. Darüber hinaus liegen der Friedenspark sowie ein Teil der Außenanlagen des H+Hotel & SPA Friedrichroda im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Wohnhäuser entlang der Alexandrinestraße sind als Denkmalensemble geschützt. Bei einzelnen Gebäuden handelt es sich um Einzeldenkmale.

Das Plangebiet wird von der Alexandrinestraße, vom Burchardtsweg (Kurpromenade), von der Karlstraße sowie von der Reinhardsbrunner Straße begrenzt und besitzt somit zahlreiche Anbindpunkte an öffentliche Verkehrsflächen. Der parallel zur Reinhardsbrunner Straße verlaufende Wiemerweg (fußläufige Verbindung vom Hotel zur Stadt) liegt innerhalb des Plangebietes.

Die Planung dient dem Ziel, die vorhandene historische Bebauung zu erhalten und die Möglichkeiten baulicher Erweiterungen und Verdichtungen so zu ordnen und zu beschränken, dass die an den Burchardtsweg angrenzenden Grünbereiche von jeglicher weiteren Bebauung freigehalten werden. Der die Kurpromenade begleitende Grünzug soll auf diese Weise erhalten, weiterentwickelt und auch zukünftig gesichert werden. Darüber hinaus sollen einzelne unverbaute Blickbeziehungen auf die Stadt von der erhöhten Kurpromenade aus erhalten und geschaffen werden. Dieser Zielstellung unterliegt ein kommunaler Flächenerwerb entlang des Burchardtsweges.



Darstellung der Planfläche – Auszug geoproxy.geoportal-th.de, Zugriff am 10.04.2019 (ohne Maßstab)

Der Burchardtsweg ist Bestandteil der örtlichen Kurpromenade. Die Aufwertung dieser Kurachse, unter Beibehaltung des prägenden Umfeldes, von Grünbereichen sowie der Schaffung von Sichtachsen Richtung Stadtzentrum ist eine wichtige Zielstellung zur Stärkung Friedrichrodas als Heilklimatischen Kurortes "Premium Class".

Die Festschreibung baulicher und natürlicher Qualitäten ordnen sich folgenden gesamtstädtischen Zielstellungen unter:

- Verbesserung der Daseinsvorsorge
- Stärkung der städtischen Freizeit- und Gesundheitsangebote
- Beitrag zur Erhaltung einer natürlichen Umwelt und zur Verbesserung des Kleinklimas
- Steigerung der Aufenthaltsqualität entlang des Kurachse (Burchardtsweg)
- Erhaltung/Aufwertung des Ortsbildes zur Sicherung touristischer Qualitätsanforderungen

1.2 Planungserfordernis

Mit dem Bebauungsplan will die Stadt rechtsverbindliche Regelungen für den Planbereich festsetzen, die den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und deren behutsame Ergänzung, unter Wahrung des Ortsbildes, dienen sowie die Sicherung des die Kurpromenade begleitenden Grünzuges gewährleisten.

Des Weiteren sollen auf Basis einer städtebaulichen Konzeption für die Flächen im Geltungsbereich verbindliche Beurteilungsgrundlagen im Sinne der angestrebten städtebaulichen Ordnung mittels planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen gesichert werden.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB i.v.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 13 a BauGB sind gegeben:

- Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Planbereich ist an allen Seiten von Bebauung umgeben und kann damit dem Siedlungsbereich zugerechnet werden.
- Die Planung beinhaltet den Erhalt der vorhandenen Bebauung, die Nachverdichtung sowie das Freihalten eines Grünbereichs von zusätzlicher Bebauung, mit Ausnahme von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in begrenztem Umfang.
- Die Grundfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².
(Plangebietsgröße: 65.162 m² - Grünflächen (öffentlich und privat) 35.724 m² - Verkehrsfläche 2.238 m² = 27.200 m² x (Annahme GRZ = 0,35, da zwischen 0,4 und 0,3 festgesetzt) = 9.520 m² liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13 a BauGB und der damit verbundenen Anwendungsmöglichkeit des § 13 a BauGB).
- Mit dem Bebauungsplan ist die Realisierung von Vorhaben geplant, die keiner UVP-Pflicht unterliegen.
- Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB in die Begründung eingestellt und finden bei der Abwägung Berücksichtigung.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, eine Kompensationspflicht entfällt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

669/1, 669/2, 670, 674, 675, 676/1, 676/2, 677, 678, 679, 680/2, 680/3, 681/3, 681/4, 681/5, 682, 683, 684/1, 685/1, 686, 687/2, 687/6, 687/7, 688/2, 688/6, 689/1, 689/2, 690/1, 690/2, 691/1, 691/2, 692/1, 692/3, 692/4, 693, 694, 695, 696, 697/1, 697/2, 698/1, 698/2, 699/1, 699/2, 699/3, 700, 701, 701/1.

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Landesplanung und Raumordnung

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) THÜRINGEN 2025:

- Lage im wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum mit partiellen demografischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage "Thüringer Wald/Saaleland"
→ Festigung der eigenen wirtschaftlichen Leistungskraft (G 1.1.3)
- Kulturlandschaft Thüringen
→ Die Thüringer Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt und Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Beeinträchtigungen der historisch gewachsenen polyzentrischen Siedlungsstruktur mit ihren Städten und Dörfern sowie deren unverwechselbaren Kulturdenkmälern als wichtige Elemente der Kulturlandschaft sollen vermieden werden. (G 1.2.1)
- Ausweisung der Stadt Friedrichroda als Grundzentrum
→ Gestaltung der Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung (Stabilisierungsfunktion und Ergänzungsfunktion, Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, regionale Verkehrsknotenfunktion, primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion)
- Lage im Mittelzentralen Funktionsraum der Stadt Gotha
- Siedlungsentwicklung
→ Innenentwicklung vor Außenentwicklung (G 2.4.1)
→ Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme (G 2.4.2)
- Wohnen
→ In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden (G 2.5.1)
- Lage im Schwerpunktraum Tourismus
- Freiraum und Umwelt
→ Der Freiraum soll als Lebensgrundlage und als Ressourcenpotenzial für die nachfolgenden Generationen erhalten, der Schutz von Natur und Landschaft soll verstärkt und erweitert werden (Naturerbe).

REGIONALPLAN MITTELTHÜRINGEN (RP-MT):

Im RP-MT erfolgt nachfolgende Konkretisierung der grundlegenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes zur Siedlungsentwicklung (auszugsweise):

„Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“ (G 2-1)

Im RP-MT wird ebenfalls die Zielstellung bezüglich historisch gewachsener Siedlungsstrukturen konkretisiert:

„Siedlungen mit regionaltypischen und die Landschaft prägenden Erscheinungsbildern sollen als Teil gewachsener Kulturlandschaften in ihrer Substanz und in ihrem Maßstab sowie ihrer baulichen Struktur erhalten werden.

Der umgebende Landschaftsraum soll dabei ebenso geschützt und entwickelt werden. Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sollen von einer Bebauung freigehalten werden.“ (G 2-4)

Begründung:

„Der Schutz und die Erhaltung sowie die behutsame Weiterentwicklung wertvoller historisch gewachsener Siedlungsstrukturen und das Ortsbild prägende Bausubstanz als Einheit mit dem umgebenden

Raum sind sowohl für die Menschen der Region zur Stärkung des Bewusstseins, sich mit der eigenen Region zu identifizieren, als auch in hohem Maße für die Steigerung der Anziehungskraft der Region für den Tourismus von Bedeutung. Der Tourismus lebt in Teilen der Planungsregion Mittelthüringen fast ausschließlich von der noch weiträumig vorhandenen intakten und unverbauten Landschaft mit ungestörten Landschafts- und Ortsbildern.

Dazu gehören zum Beispiel:

- die wertvollen Altstädte und neuzeitlichen Stadterweiterungen sowie die wertvollen und regionaltypischen Ortssilhouetten,
- das Landschaftsbild prägende Einzelanlagen (z.B. Burgen, Schlösser, Parkanlagen),
- die schiefergeprägten Siedlungen im Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge und
- die im Thüringer Becken verbreiteten kompakten, zusammengesetzten ländlichen Siedlungen (bestehend aus Kern-, Platz-, Straßen- und Gassenstrukturen) sowie der Anger-, Straßen-, Sackgassen- und Platzdörfer mit ihren Drei- bzw. Vierseithöfen einschließlich ihrer prächtigen Torfahrten.

Zu den besonders schützenswerten Landschaftsteilen gehören die Landschaft prägenden und weithin sichtbaren Landschaftsteile, wie Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen und Auenbereiche sowie die Umgebung von Kulturdenkmälern.

Der Schutz dieser räumlichen Strukturen liegt im besonderen öffentlichen Interesse. Mit der Erhaltung und Entwicklung intakter und gleichzeitig attraktiver Landschafts- und Siedlungsräume kann neben der Bedeutung als Wohnstandort auch ein Beitrag zur Stabilisierung der touristischen Infrastruktur geleistet werden.“

Festlegungen des RP-MT:

- Ausweisung der Stadt Friedrichroda als Grundzentrum
→ Der Grundversorgungsbereich Friedrichroda umfasst die Stadt Friedrichroda sowie die Gemeinde Leinatal.
- Zuordnung der Stadt Friedrichroda zum Ländlichen Raum
- Lage im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Thüringer Wald"; Ausweisung als regional bedeutsamer Tourismusort
- Ausweisung der B 88 als überregional bedeutsame Straßenverbindung

Fazit:

Der Bebauungsplan „Alexandrinestraße“ entspricht somit den Zielen der Raumordnung. Er trägt zur Sicherung und zur behutsamen Erweiterung von Wohnraum und gleichzeitig zum Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen als Teil der Thüringer Kulturlandschaft bei, indem er die Bewahrung der Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum zum Ziel hat und für zukünftige Planungen fest schreibt. Damit wird auch ein Beitrag zur Stärkung Friedrichrodas als regional bedeutsamer Tourismusort geleistet.

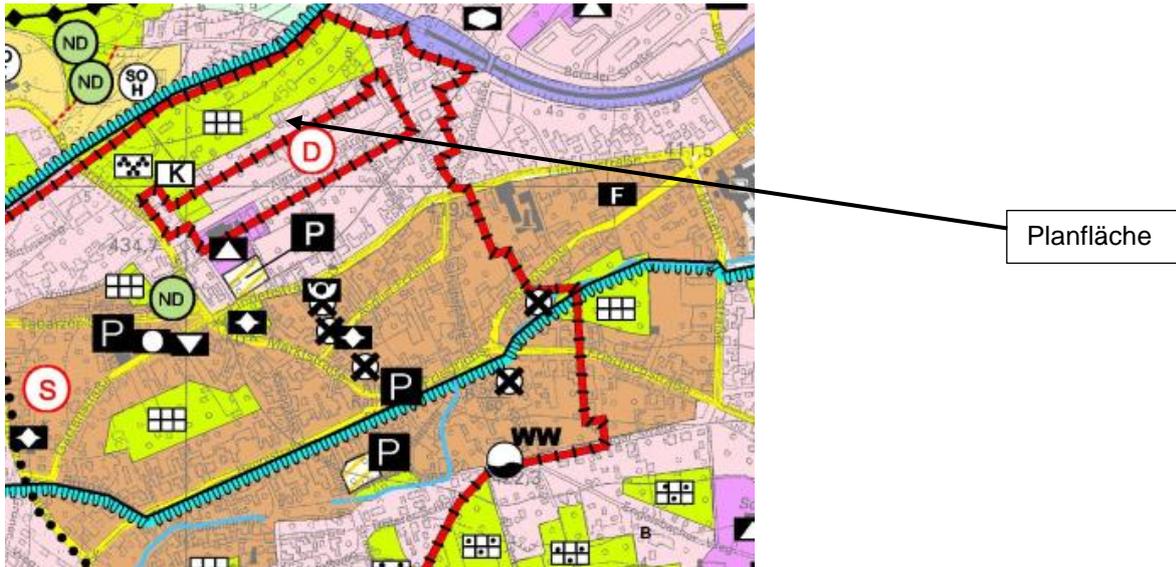
Es handelt sich um eine Planung der Innenentwicklung.

3.2 Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan

Die Stadt Friedrichroda verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2014 durchgeführt und mit Bekanntmachung der fiktiven Genehmigung rechtswirksam.

Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Gärten am Ortsrand, sonstige Gärten und Gartengebiete“ sowie „Park“ ausgewiesen. Sie liegt, mit Ausnahme von vier Wohngrundstücken am nördlichen Ortsrand (Karlstraße) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Ein Teil der Planfläche ist als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, umgrenzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichroda (KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH Mellingen, Stand 08/2010)

Fazit:

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird entsprochen. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche sowie die Grünfläche werden komplett in den Planbereich des Bebauungsplanes übernommen. Die Abgrenzung zwischen Grünfläche und Wohnbaufläche wird im Bebauungsplan präzisiert. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung der Flächennutzung enthält kann es zu geringfügigen Abweichungen gegenüber den nutzungsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommen. Ein kleiner Teil der Grünfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung präzisierend festgesetzt.

3.3 Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Friedrichroda (ISEK)

(KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH, Stand: November 2016)

Im ISEK werden u.a. folgende Zielstellungen zur städtebaulichen Entwicklung formuliert, die den Planbereich betreffen:

- Der an den Burchardtsweg angrenzende Grünbereich wird als von Bebauung freizuhaltender Bereich festgelegt (Entwicklungskonzept Innenstadt)
- Aufwertung der Innenstadt (Baulückenschließung – konkrete Darstellung im ISEK für die Flurstücke 675, 676/1 und 678)
- Erhaltung/ Aufwertung von Grünflächen und Parkanlagen zur besseren Nutzung für alle Generationen / Parkzugänge mit Gestaltungs- und Handlungsbedarf (betrifft Friedenspark)
- Sanierung und Erhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Sanierung von Stützmauern zur Begrenzung der Verkehrsflächen

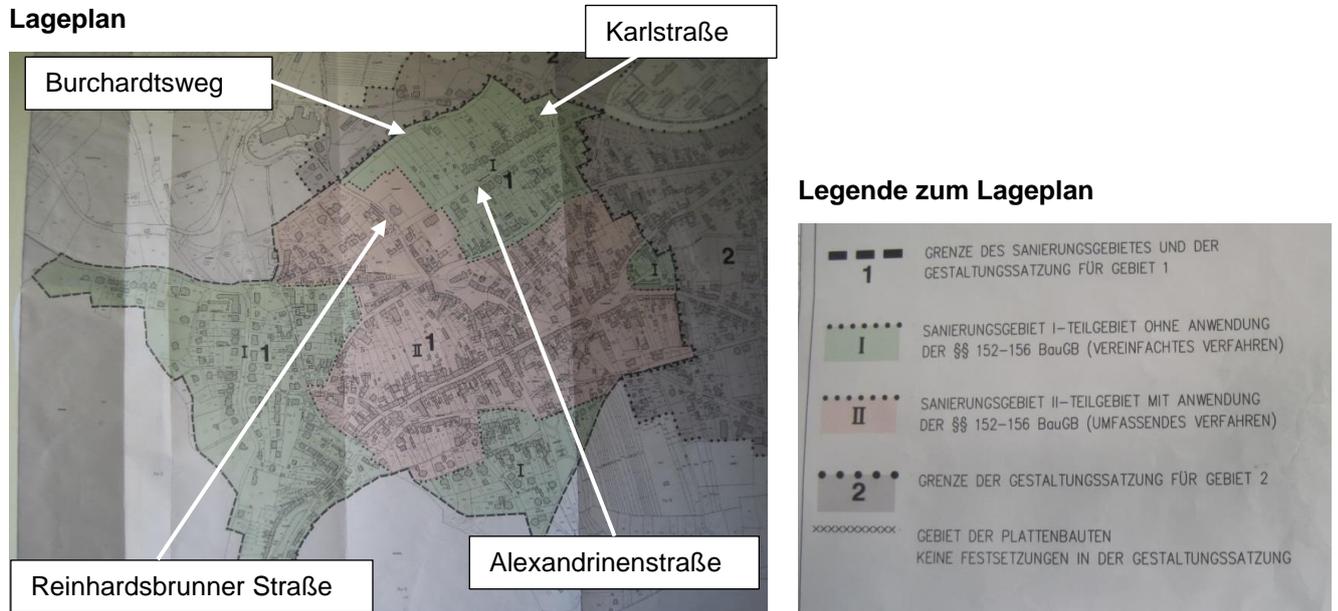
Fazit:

Mit dem Bebauungsplan wird diesen Zielstellungen entsprochen. Er sichert in erster Linie die Erhaltung der vorhandenen, traditionellen Bausubstanz mit Erweiterungsmöglichkeiten in den festgesetzten bebaubaren Bereichen sowie den Erhalt des von der Bebauung freizuhaltenden Grünbereichs. Er sichert weiterhin den Bestand der öffentlichen Grünfläche (Friedenspark) sowie der privaten Grünflächen (Außenanlagen Hotel / Erholungsgrün / Gärten). Für das Hotel werden durch die Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung der Erhalt und die bedarfsgerechte Erweiterung des Parkplatzes und der Allgemeinheit die fußläufige Anbindung von der Kurpromenade zum Friedenspark gesichert (Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit).

3.4 Sanierungsgebiet "Innenstadt"

Der Planbereich liegt, mit Ausnahme einer kleinen nördlichen Bereichs (vier Wohngrundstücke der Karlstraße- Flurstücke 701, 701/1, 700, 699/3) komplett im Sanierungsgebiet "Innenstadt". Vorhaben und sonstige Maßnahmen entsprechend   144 Abs. 2 BauGB bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Stadt (Sanierungsgenehmigung).

Lageplan



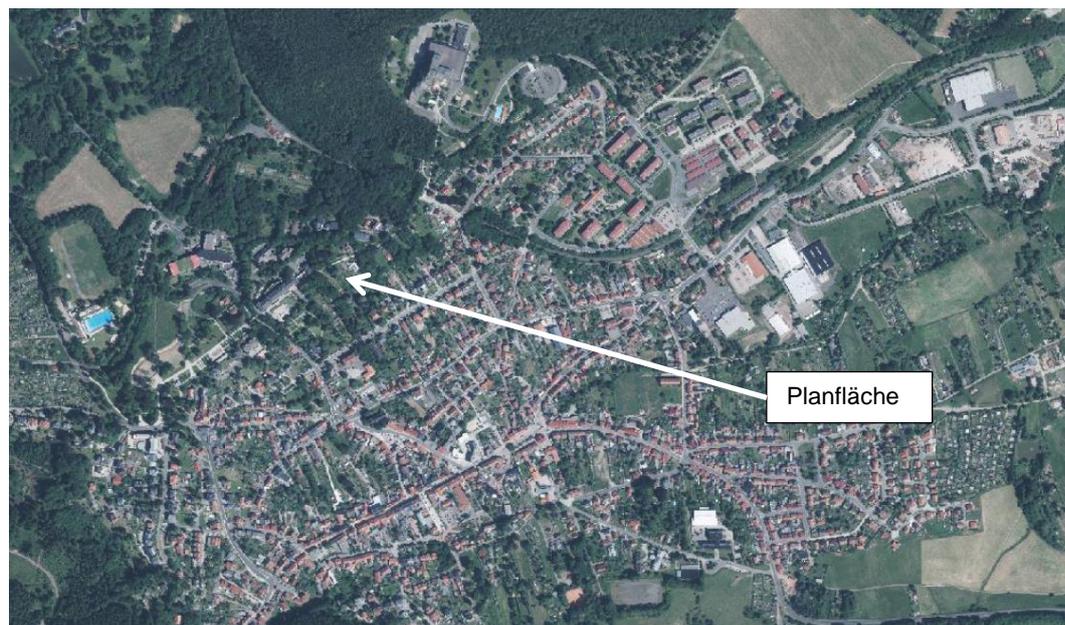
Abgrenzung des Sanierungsgebietes Friedrichroda (ohne Maßstab)

4. BESTANDSDARSTELLUNGEN

4.1 St dttebauliche Einordnung / Nutzung

St dttebauliche Einordnung:

Die Planfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Friedrichroda, innerhalb des Siedlungsbereiches.



Darstellung der Planfläche – Auszug geoproxy.geoportal-th.de, Zugriff am 10.04.2019 (ohne Maßstab)

Während der südöstliche und östliche Bereich des Plangebietes (Alexandrinenstraße, Karlstraße) dicht bebaut sind, werden der nördliche und nordwestliche Teil (Burchardtsweg, an die Reinhardsbrunner Straße nördlich angrenzender Teil) von ausgedehnten Grünbereichen geprägt. Das Eckgrundstück Reinhardsbrunner Straße/ Alexandrinenstraße ist bebaut, östlich schließen sich entlang der Alexandrinenstraße der Friedenspark und nachfolgend eine Baulücke an, bevor die dichte Bebauung beginnt, die sich bis zur Karlstraße fortsetzt.

Der Bestand im Planbereich gestaltet sich wie folgt:

Alexandrinenstraße:

- überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung, meist mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss, Einzelhäuser mit dahinterliegenden Gärten und Nebengebäuden, Denkmalensemble
- Wohngebäude deutlich von der Straße zurückgesetzt, Gelände von der Straße in nördliche Richtung ansteigend
- Abgrenzung zur Alexandrinenstraße mit niedrigen Mauern und Hecken

Karlstraße:

- überwiegend zweigeschossige Bebauung, meist mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss
- Einzelhäuser mit geringem Abstand zur Straße, mit Gärten und einzelnen hinterliegenden Nebengebäuden
- Abgrenzung zur Karlstraße mit Zäunen, teilweise Hinterpflanzungen mit Hecken

Burchardtsweg:

- Fußweg, teilweise befahrbar/ Teil der Kurpromenade, die den Kurpark mit dem H +Hotel & SPA (ehemals Hotel Ramada) und dem AHORN Berghotel verbindet
- ausgedehnter Grünbereich an den Weg angrenzend, teilweise mit üppigem Baumbestand, teilweise freier Blick auf die tiefer liegende Stadt
- Bebauung vereinzelt vorhanden, auch Wohnbebauung
- In Richtung Reinhardsbrunner Straße sind die Außenanlagen des Hotels angrenzend.
- Abgrenzung zum Burchardtsweg teilweise mit Zäunen oder Hecken, teilweise auch ohne Abgrenzung

Reinhardsbrunner Straße:

- Verlauf des Wiemerweges parallel zur Straße, beidseitig mit Großgrün eingefasst
- Außenanlagen des Hotels und Friedenspark angrenzend
- Eckgrundstück zur Alexandrinenstraße mit markantem Einzelhaus bebaut

Bestandsdarstellung:



Alexandrinenstraße





Karlstraße



Buchardtsweg



Blick vom Buchardtsweg auf die Stadt



Wiemerweg, parallel zur Reinhardbrunner Straße

Die Bestandsbebauung der an das Plangebiet angrenzenden Bereiche gestaltet sich wie folgt:

- östlich: Siedlungsbereich mit lockerer Wohnbebauung entlang der Karlstraße / Bahnlinie
- südlich: Siedlungsbereich mit dichter Wohnbebauung entlang der Alexandrinestraße und Regelschule (beides gehört zum Denkmalensemble)
- westlich: Siedlungsbereich mit lockerer Wohnbebauung entlang der Reinhardbrunner Straße
- nördlich: Siedlungsbereich mit lockerer Bebauung (H+ Hotel & SPA, Katholisch Provinzialat der Schönstätter Marienschwestern, Wohnbebauung) und Grünbereichen

Im 500 m- Bereich befinden sich die Innenstadt (mit zahlreichen Geschäften, einem Einkaufsmarkt und der Sparkasse), außerdem das Krankenhaus, das Schwimmbad und der Kurpark. Im unmittelbaren Umfeld existieren die Regelschule, Arzt- und Zahnarztpraxen, das Heimatmuseum, Gaststätten und Pensionen.

Das Plangebiet selbst stellt eine innerstädtische Siedlungsfläche mit angrenzendem Grünbereich dar.

4.2 Verkehrsanbindung

Friedrichroda ist sehr gut an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. In 10 bis 12 Minuten ist die Autobahn A 4 zu erreichen, die in Richtung Eisenach bzw. Dresden führt. Die Anschlussstelle Waltershausen befindet sich in 10,5 km Entfernung, die Anschlussstelle Gotha-Boxberg (Leinatal) ist nur 8,5 km entfernt. Eisenach hat man über die A 4 in ca. 30 Minuten erreicht, Erfurt in ca. 45 Minuten.

Die Stadt ist über die B 88 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die B 88 stellt die wichtigste Ortsdurchfahrtsstraße dar und dient auch der Erschließung des Plangebietes (Reinhardbrunner Straße/ Erschließung über die davon abzweigende Alexandrinestraße). In der einen Richtung ist Eisenach über die B 88 in ca. 35 Minuten zu erreichen, die andere Richtung führt über Georgenthal Richtung Ohrdruf (ca. 40 Minuten) und weiterführend über die B 88 (Gräfenroda - Geschwenda) zur A 71.

Eine weitere wichtige Verbindung stellt die L 1026 dar, die ebenfalls durch Friedrichroda verläuft. Über diese Landesstraße ist die Anschlussstelle Gotha-Boxberg und im weiteren Verlauf über die L 1026 die Stadt Gotha erreichbar (ca. 25 Minuten). Die andere Richtung führt in ca. 30 Minuten nach Schmalkalden. Die L 1026 dient der Erschließung des touristischen Schwerpunktes „Marienglashöhle“

Über die Reinhardsbrunner Straße / Marktstraße ist das Plangebiet an das Stadtzentrum angeschlossen.

Eine wichtige Schienenverbindung stellt die Thüringerwaldbahn, von Gotha über Friedrichroda nach Bad Tabarz, dar. Die Züge der Thüringerwaldbahn und Straßenbahn Gotha GmbH bieten ihren Fahrgästen vertaktete Anschlüsse im 30- bzw. 60- Minuten-Takt nach Bad Tabarz sowie nach Waltershausen und Gotha. Es gibt entsprechende Anschlussbeziehungen zum Regionalbus an der Endhaltestelle in Bad Tabarz sowie am Bahnhof Reinhardbrunn (Bus / DB). Die Thüringerwaldbahn und Straßenbahn bietet u.a. ein gutes ÖPNV-Angebot für den Berufs- und Ausbildungsverkehr.

Eine weitere wichtige Schienenverbindung ist die Strecke Friedrichroda-Fröttstädt. Dabei handelt es sich um eine vom Land Thüringen bestellte Bahnlinie mit derzeitigem Bestand bis zum Jahr 2028. Über diese Strecke sind die Städte Gotha und Erfurt (sowie weiterführend) erreichbar. In Friedrichroda gibt es zwei Bahnhöfe (Zusteigemöglichkeiten).

Friedrichroda ist ebenfalls sehr gut an das Busliniennetz der Regionalen Verkehrsgemeinschaft Gotha GmbH angeschlossen. In der Stadt gibt es mehrere Haltestellen. Zur Bahn und zur Thüringerwaldbahn bestehen Anschlussmöglichkeiten. Es verkehren Regionalbusse und Schülerverkehr.

Das Plangebiet ist somit sehr gut in das Straßenverkehrsnetz und das Netz des ÖPNV integriert.

4.3 Topographie

Über die Gesamtbreite des Plangebietes (ca. 55 m) tritt ein Höhenunterschied in Nord-Süd-Richtung von ca. 20 bis 25 m auf.

Der Höhenunterschied in Ost-West-Richtung fällt deutlich geringer aus. Er beträgt auf einer Gesamtlänge von ca. 420 m im Mittel ca. 5 m.

4.4 Umweltsituation

ALTLASTEN

Altlasten sind innerhalb der Planfläche nicht bekannt.

Werden im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Färbung etc. wahrgenommen, die den Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, sind diese unverzüglich dem Umweltamt des LRA Gotha für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen.

SCHUTZGEBIETE

Naturschutzrecht:

Der Friedenspark (Gemarkung Friedrichroda, Flur 4, Flst. 669/1 im südwestlichen Bereich des Plangebietes) ist mit Beschluss Nr. 135/66 des Rates des Kreises Gotha zum "Geschützten Park" erklärt worden. Die rechtsverbindliche Festsetzung der Unterschutzstellung erfolgte auf der Grundlage des damals geltenden Rechts und behält gemäß § 26 Abs. 2 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Wasserrecht

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Grundstücken, die zur Wohnnutzung bestimmt sind, unterliegt den Regelungen des WHG und der Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO) vom 03.05.2002 (GVBl. S. 204).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von sonstigen Flächen in ein oberirdisches Gewässer oder das Grundwasser ist bei der Unteren Wasserbehörde die Erlaubnis gemäß den §§ 8, 9, 10, 11, 12 und 57 WHG i. V. m. § 17 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) zu beantragen.

NATURRAUM

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Naturraum 2.3 (Waltershäuser Vorberge) und Naturraum 1.3.2 (Mittlerer Thüringer Wald) (vgl. HIEKEL et al. 2004).

BETRACHTUNGEN ZU DEN SCHUTZGÜTERN

Schutzgut Biotope und Arten

Der Baubetrieb zur Errichtung der baulichen Anlagen beschränkt sich ausschließlich auf den Bereich des im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen und darin der Flächen der Baulücken in der Alexandrinestraße. Bauzeitliche Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb des Baugeländes einzurichten.

Baubedingte Projektwirkungen betreffen im Wesentlichen die Fauna, da es für die Dauer des Baubetriebes zu Störungen durch Lärm und Baufahrzeuge kommen wird. Der Baubereich sowie die angrenzenden Grünflächen (Gärten, Parkanlage) stellen einen potenziellen Lebensraum für Brutvögel (Vogelarten nach Artikel 1 VSchRL) dar (insbesondere die vorkommenden Gehölze). Vorkommen von planungsrelevanten Arten nach Anhang IV FFH-RL sind aufgrund anthropogener Vorbelastungen im Siedlungsraum und aufgrund ungeeigneter Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten.

Die Beschränkung der Gehölzentfernung auf Zeiten außerhalb der Brutzeit von gehölzbrütenden Vogelarten verhindert baubedingte Individuenverluste der Avifauna und damit auch das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (siehe artenschutzrechtliche Betrachtung).

Anlagebedingte Wirkungen werden dauerhaft durch die baulichen Anlagen verursacht. Die Gebäude und Zufahrten (Versiegelung/Teilverseiegelung) sowie die neu gestalteten Grünflächen (Überformung) entsprechen weitestgehend der Versiegelung der einstigen Bestandsbebauung mit Freiraumnutzung. Zusätzliche Lebensraumfunktionen gehen somit nicht verloren.

Das Bauvorhaben (Bestandsgebäude, Baulückenschließung) umfasst eine versiegelte Fläche von ca. 9.520 m² (GRZ = 0,35). Dabei sind ca. 1.100 der Fläche der möglichen Baulückenschließung zuzuordnen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von empfindlichen Vegetationsstrukturen bzw. Biotoptypen, die durch Schad- und Nährstoffeinträge entstehen, können für das Vorhaben ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind keine Biotoptypen als besonders empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen einzustufen. Im Untersuchungsraum werden somit keine Biotoptypen erheblich und nachhaltig durch Schad- und Nährstoffemissionen beeinträchtigt.

Das Bauvorhaben umfasst die Bestandserhaltung Gebäuden, die Möglichkeit einer Baulückenschließung (ca. 4 Gebäuden) und die Sicherung von Grünbereichen. Im Bereich der Baulückenschließung sind nur relativ störungsunempfindliche Tierarten zu erwarten, da diese Fläche anthropogen beeinflussten Siedlungsflächen umgeben ist.

Es sind deshalb keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen (Lärm, Erschütterungen, visuelle Störungen) auf Tierarten und deren Lebensräume durch die Nutzung der innerstädtischen Baulücke zu erwarten.

Schutzgut Boden

Der Baubetrieb zur Errichtung von baulichen Anlagen beschränkt sich ausschließlich auf den Bereich der innerstädtischen Baulücke. Bauzeitliche Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb des Baugeländes einzurichten.

Es sind keine erheblichen/nachhaltigen, baubedingten Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Die Versiegelung durch die geplanten Gebäudeflächen und Zufahrten entspricht weitestgehend dem Versiegelungsgrad des einstigen Baubestandes.

Neben der direkten Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen kommt es zu Bodenumlagerungen im Bereich der neuen gestalteten Grünflächen. Bei einem Bodenauf- und -abtrag kommt es kurz- und mittelfristig zu Störungen des Bodenhaushalts durch veränderte Infiltrations- und Zirkulationsverhältnisse (Wasserhaushalt, Lufthaushalt). Durch die Durchwurzelung des wiederbegrünten Bodens und der damit verbundenen Schaffung eines durchgehenden Porensystems wird jedoch langfristig ein Anschluss an den natürlichen Bodenkörper hergestellt und die naturhaushalterischen Funktionen können erfüllt werden.

Durch die Ausweisung von Grünflächen wird einer Flächenversiegelung dieser Bereiche langfristig vorgebeugt und die Bodenfunktion bleibt erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Baubedingte Beeinträchtigungen, wie temporäre Verunreinigungen durch Sedimentationseintrag, Schmierstoffe, Öle etc. der Baufahrzeuge, sind bei heutigem Stand der Technik vermeidbar.

Aufgrund der einstigen Grundstücksbebauung kann man eine zusätzliche Neuversiegelung ausschließen. Des Weiteren entspricht die Baulückenschließung dem Prinzip der Innenentwicklung. Durch die Vorgabe eines konkreten Baufeldes wird die Flächenversiegelung auf ein konkretes Maß begrenzt. Nachteilige Auswirkungen entstehen somit nicht. Das anfallende Oberflächenwasser kann über die den Grundstücken zugeordneten nichtüberbaubaren Flächen bzw. Grünflächen innerhalb des Planbereiches versickern.

Durch die Ausweisung von Grünflächen wird einer Flächenversiegelung dieser Bereiche langfristig vorgebeugt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Beeinträchtigungen durch baubedingte Flächeninanspruchnahmen bzw. Funktionsbeeinträchtigungen werden nicht betrachtet, da innerhalb des Plangebietes keine bioklimatisch relevanten Strukturen (z.B. Waldbiotope mit bioklimatischer Bedeutung > 5 ha) vorhanden sind.

Baubedingte Beeinträchtigungen durch Schadstoffimmissionen sind temporär auf die Bauphase beschränkt.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden insgesamt als nicht erheblich und nachhaltig für das Messo- und Lokalklima angesehen.

Im Bereich der Gebäudeflächen der Neubebauung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung im Siedlungsraum durch den Aufheizeffekt der Baukörper. Da es sich aber um lediglich 4 Baukörper handelt kann der Aufheizeffekt als relativ gering eingeschätzt werden. Die Festsetzung von Grünflächen kann diesen Effekt abschwächen. Da es sich bei der Planfläche um eine innerstädtische Baufläche in stadtintegrierter Lage handelt ist dieser Effekt vernachlässigbar und somit als nicht erheblich oder nachhaltig zu beurteilen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Baulückenschließung trägt zur Aufwertung des Ortsbildes durch Realisierung einer lückenlosen, straßenbegleitenden Bauzeile (Raumkantenbildung) bei. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung der Grünflächen entlang des Burchardtsweges die Erhaltung des begleitenden Grünzuges mit Integration von Sichtachsen zur Stadt und somit eine Erlebbarkeit des Ortsbildes.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Schädigungen wild lebender Tiere und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verursacht werden können. Eine erhebliche Störung ist gegeben, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren besteht ein Schädigungsverbot, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV a und b der FFH-Richtlinie liegen nicht vor und sind aufgrund anthropogener Vorbelastungen im Siedlungsbereich und aufgrund eingeschränkter Lebensraumstrukturen im bebauten Bereich nicht zu erwarten.

Der Bereich der Baulücke in der Alexandrinen Straße stellt jedoch aufgrund seiner Lage am Friedenspark und durch die umliegenden Gärten teilweise einen potenziellen Lebensraum für Brutvögel (Vogelarten nach Artikel 1 VSchRL) dar (insbesondere die vorkommenden Gehölze). Vorkommen von besonders empfindlichen Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sind unmittelbar am Standort jedoch nicht zu erwarten.

4.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die technische Infrastruktur vollständig erschlossen. Alle Medien sind in den angrenzenden Verkehrsflächen, zur Erschließung des vorhandenen Baubestands, vorhanden.

5. PLANUNGSZIELE

Mit dem Bebauungsplan will die Stadt rechtsverbindliche Regelungen für den Planbereich festsetzen, die die Umsetzung folgender Planungsziele innerhalb des Plangebietes gewährleisten:

- Freihalten des geschlossenen Grünzuges entlang des Buchardtsweges von weiterer Bebauung und damit Sicherung des die Kurpromenade begleitenden Grünzuges (Erholungsgrün). Einzelne Sichtschneisen sollen den Blick vom Buchardtsweg (Kurpromenade) auf die Stadt dauerhaft gewährleisten.
- Die Bebauung entlang der Alexandrinestraße und entlang der Karlstraße soll im Wesentlichen in ihrer jetzigen Ausformung erhalten bleiben, unter Erhaltung der vorhandenen Bauflucht in der Alexandrinestraße.
- Der Bereich der Flurstücke 674/2, 675, 676/2 und 678 stellt eine Baulücke dar, für die eine Neubebauung geregelt werden soll. Neubauten sollen sich hinsichtlich der Kubatur und der Anordnung innerhalb des Baugrundstückes harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen.
- Für die Gäste des Hotels (H+ Hotel & SPA) sollen im Planbereich die vorhandenen Parkplätze gesichert und die Errichtung eines dringend benötigten, zusätzlichen Parkplatzes ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen die fußläufigen Verbindungen zum Friedenspark, über das private Hotelgelände, für die Öffentlichkeit gesichert und das Verlegen von Leitungen im Bereich dieser Wege ermöglicht werden.
- Es soll verhindert werden, dass Garagen und Carports in den Bereich zwischen Straße und Häuserzeile gebaut werden, damit diese den Blick auf die traditionelle Wohnbebauung nicht versperren und dem Status des Denkmalensembles entsprochen wird.

Darüber hinaus können folgende Zielstellungen für das Plangebiet formuliert werden:

Städtebau:

- Erhalt der traditionellen, historischen und zum Teil denkmalgeschützten Bausubstanz, mit der Möglichkeit einer behutsamen, ergänzenden Bebauung innerhalb des Sanierungsgebietes „Innenstadt“; Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Erschließung:

- Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraßen und den darin befindlichen Anlagen der technischen Infrastruktur

Bebauung:

- geringfügige Ergänzung zusammenhängender, aufeinander abgestimmter Baustrukturen unter Beachtung der Vorgaben der Gestaltungssatzung und des Denkmalschutzes
- Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen

Freiraum:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung der Grundflächenzahl und Integration von Baufeldern zur Steuerung der Flächenbelegung,
- Klarstellung der Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und Erhaltung eines Freiraumanteils

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden folgende Nutzungen festgelegt.

Das Gebiet wird entsprechend § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende allgemein zulässige Nutzungsarten 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 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausgeschlossen.

Mit diesen Festsetzungen soll der bereits vorhandene Gebietscharakter gewahrt und ergänzende Bauungen geregelt werden. Einzelhandel wird im Plangebiet ausgeschlossen, da dieser vorrangig der Innenstadt vorbehalten sein soll und an anderen Standorten bereits ausreichend zur Verfügung steht. Anlagen für sportliche Zwecke würden sich hinsichtlich der erforderlichen Grundstückszuschnitte und Gebäudekubaturen sowie der Topographie nicht in den vorhandenen Gebietscharakter einfügen. Die Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO widersprechen der vorwiegend dem Wohnen dienenden Nutzung des Gebietes. Der Gebietscharakter bleibt trotzdem gewahrt, da der überwiegende Teil der allgemein zulässigen Nutzungsarten zugelassen ist.

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet mit 0,3 oder 0,4 festgesetzt. Dies ergibt sich aus den unterschiedlichen Grundstücksgrößen und der daraus resultierenden Überbaubarkeit. Die Versiegelung der Grundstücke wird auf diese Weise gesteuert. Die Realisierung eines großzügigen Freiraumanteils wird im Plangebiet gewährleistet (positive Auswirkungen bezüglich Ortsbild, Belichtung, Belüftung und Besonnung werden erzielt). Die Vorgaben der vorhandenen Siedlungsstruktur werden beibehalten und sind bei ergänzender Bebauung zu berücksichtigen.

Die zulässige Grundflächenzahl des Baugrundstückes kann durch Fläche für Stellplätze und die erforderlichen Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird die Bauweise differenziert festgesetzt:

offene Bauweise

In den Bauletern 21 – 25 (Karlstraße) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Diese Festsetzung entspricht dem vorgefundenen Bestand in diesen Teilgebieten. Es wird eine Durchlässigkeit zwischen den einzeln stehenden Häusern (Belichtung, Belüftung) gewährleistet.

abweichende Bauweise

In den Baufeldern 1 – 20 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand mit maximal 20 m Länge zu errichten. An den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen kann eine auf 0,3 H verringerte Abstandsfläche zugelassen werden, wenn die zugehörigen Wand- und Öffnungsflächen beider Gebäude den brandschutztechnischen Anforderungen entsprechen und ein Mindestabstand zur Flurstücksgrenze des angrenzenden Grundstückes von 2,5 m eingehalten wird.

Auf diese Weise soll der geschlossene Charakter der vorhandenen Bebauung entlang der Alexandrinestraße gewahrt und für die Bebauung der Baulücke verbindlich festgesetzt werden.

überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und entlang der Alexandrinestraße durch Baulinien festgesetzt.

Von der Baulinie darf zu 50 % der vorgegebenen Fassade zur Realisierung von Erkern und Zwerchhäusern abgewichen werden. Die Fassade darf max. 3 m zurückgesetzt werden.

Innerhalb der so entstehenden Baufelder können die Gebäude, unter Beachtung der planerischen Vorgaben (wie z.B. Grenzabstände, Traufhöhe, Grundflächenzahl) angeordnet werden. Ein geringer Spielraum für planerische Anpassungen ist gegeben, wobei die Wahrung der bestehenden Strukturen oberste Priorität besitzt. Diesem Ziel dienen auch die festgesetzten Baulinien entlang der Alexandrinenstr a e, zur Einhaltung der vorhandenen Bauflucht. Um die Gestaltung gemäß Bestand mit Erkern und Zwerchh usern zu ermöglichen bzw. beizubehalten ist ein Abweichen von der Baulinie bei Realisierung von Erkern/Zwerchh usern zulässig (Erker/Zwerchhäuser werden an die Baulinie angebaut, Fassade springt zurück).

6.3 Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Traufhöhe differenziert festgesetzt. Diese wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemessen. Als oberer Bezugspunkt gilt der äußere Schnittpunkt zwischen der Au enkannte der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut (Traufh henpunkt).

Die Traufhöhe wird mit einem Mindest- und H chswert festgesetzt, um eine gemäß historischen Vorgaben Gebietsentwicklung auch im Rahmen von Ersatzneubebauungen zu gewährleisten. Des Weiteren wird auf diese Weise die Realisierung einer erforderlichen Geschossigkeit festgeschrieben

Folgende Traufhöhen werden festgesetzt:

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

Auf diese Weise wird Erhalt der Traufhöhen des Gebäudebestandes unter Integration von Spielräumen, die sich aus den heutigen bautechnischen Vorgaben im Rahmen von Neubebauungen ergeben, gewährleistet. Die Traufhöhen sind für jedes Baufeld differenziert in der Planzeichnung angegeben, um bei geplanten Umbaumaßnahmen oder Ersatzneubauten die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes exakt planen und prüfen zu können.

Entlang der Alexandrinenstr a e ist eine ergänzende Neubebauung möglich. Diese soll sich harmonisch in den Gebäudebestand einfügen und die Häuserzeile entlang der Alexandrinenstr a e, innerhalb des Denkmalensembles, in ihrer Geschlossenheit ergänzen. Neben der Wahrung der denkmalpflegerischen Gesichtspunkte, der Vorgaben der Gestaltungssatzung und der Einhaltung der Bauflucht (Baulinie), ist das Aufgreifen der Traufhöhen der vorhandenen Gebäude in der Häuserzeile ein wichtiges Kriterium. Im Bebauungsplan wurde deshalb die Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Zu eindeutigen Bestimmung erfolgte die Festsetzung in Metern über NHN.

Die Festsetzungen bezüglich Traufhöhe dienen dazu, Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch untypische Traufhöhen für Umbauten der vorhandenen Gebäude oder Ersatzneubauten auszuschließen bzw. zu steuern. Für Neubauten werden Traufhöhen festgelegt, die dem umgebenden Baubestand gerecht werden und der Erhaltung der Gebietsharmonie dienen.

6.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auf der überbaubaren und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind vom Flurstück 708 der Alexandrinenstraße 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 Alexandrinenstraße mindestens 30 m und von den Flurstücken 702; 707 der Karlstraße mindestens 10 m zurückzusetzen. Auf dem Flurstück 699/1 sind Carports ausgeschlossen und die Zahl der Stellplätze wird auf 8 begrenzt. Die Stellplätze auf dem Flurstück 699/1 sind mindestens 12 m von der Flurstücksgrenze des Flurstückes 708 in nördlicher Richtung zurückzusetzen.

Garagen sind als freistehende oder angebaute Garagen ausgeschlossen. Im Baufeld 2 ist die Realisierung von gebäudeintegrierten Garagen zulässig.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass in Abhängigkeit von der Lage der Hauptgebäude, Stellplätze und Carports nicht vor der Häuserzeile der Hauptgebäude errichtet werden dürfen, um das Erscheinungsbild der traditionellen Bebauung mit den dazugehörigen Vorgärten nicht zu beeinträchtigen.

Garagen werden aufgrund ihrer Dominanz und Kompaktheit generell ausgeschlossen. Um im Rahmen der Neubebauung eine Möglichkeit für Garagen zu eröffnen, die nicht zur Zerstörung der traditionellen Vorgartenzone führt sind gebäudeintegrierte Garagen zulässig.

6.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie der privaten/kommunalen Grünfläche zulässig. Sie sind im rückwärtigen Grundstücksteil, mindestens 30 m von der Flurstücksgrenze des Flurstückes 708 der Alexandrinenstraße und der Flurstücksgrenze des Flurstückes 667/3 (Burchardtsweg) sowie mindestens 20 m von der Flurstücksgrenze der Flurstücke 702 und 707 der Karlstraße entfernt zulässig. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsseite der Bezugspunkt.

Innerhalb der privaten/kommunalen Grünfläche sind Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen sich auf die wenig bis nicht einsehbaren Grundstücksteile beschränkt, um das Ortsbild nicht zu stören.

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 Flächenfestsetzungen zulässig. Auf diese Weise wird die Realisierung von Versorgungsanlagen an den erforderlichen Standorten auf dem Baugrundstück ermöglicht.

6.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandenen, angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Alexandrinenstraße, Karlstraße) erschlossen. Auch der Bruchardtsweg ist in Teilen befahrbar und erschließt das Hotel sowie die anliegenden bebauten Grundstücke. Die nördlich verlaufende Straße Am Klosterberg erreicht man ebenfalls über den Bruchardtsweg.

Diese Erschließungsstraßen liegen außerhalb des Plangebietes, grenzen jedoch unmittelbar an. Von der Reinhardtsbrunner Straße aus erfolgt keine Verkehrserschließung des Plangebietes. Lediglich an der Ecke zur Alexandrinenstraße ist eine Grundstückseinfahrt zu dem einzelnen Eckgrundstück (Flurstück 670) vorhanden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Innerhalb des Plangebietes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Fußwege:

Diese sichern den Wiemerweg als fußläufige Verbindung zur Innenstadt (teilweise befahrbar als Zufahrt zum Grundstück Alexandrinenstr. 1) sowie die Zugänge zum Friedenspark. Die Zugänge zum Park sind gleichzeitig als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt, um die Zugänge zum Friedenspark von der Kurpromenade aus, über die privaten Grünflächen des Hotels, für die Öffentlichkeit zu sichern. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung den Versorgungsunternehmen, in dem Bereich der Wege Leitungsverlegungen und Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

Private Parkflächen:

Die beiden vorhandenen Parkplätze und eine geplante Erweiterungsfläche für einen zusätzlichen Parkplatzbedarf sind ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Neben der Sicherung des Bestandes wird damit dem Hotel eine bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeit geboten.

Ruhender Verkehr

Für die übrige Bebauung wird der ruhende Verkehr auf den jeweiligen Privatgrundstücken abgedeckt. Zur Anordnung der Stellplätze und Carports werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen (siehe Pkt. 6.4).

6.7 Versorgungstechnische Erschließung

Das Wohngebiet ist voll erschlossen. Auch der Anschluss der zusätzlichen Bebauung ist über Anbindungen an vorhandene Medien im öffentlichen Straßenraum ohne Probleme möglich.

6.7.1 Elektroversorgung / Gasversorgung

Zuständiges Versorgungsunternehmen für die Strom- und Erdgasversorgung ist die Energieversorgung Inselsberg GmbH. Im angrenzenden Straßenraum befinden sich Strom- und Erdgasversorgungsleitungen des Unternehmens zur Erschließung des Gebietes.

Im Bereich der Mittelspannungsleitungen ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH, Netzbetrieb Region West, in Ohrdruf als zuständiges Unternehmen zu benennen.

Im westlichen Teil des Plangebietes (Bereich Friedenspark) sowie teilweise im angrenzenden Straßenraum, sind Stromversorgungsleitungen vorhanden.

Im angrenzenden Bereich sind, in Abstimmung mit den entsprechenden öffentlichen Stellen, mehrere Netzbaumaßnahmen geplant bzw. stehen kurz vor der Realisierung.

6.7.2 Telekommunikation

Für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Das Plangebiet ist komplett versorgt. Anschlusspunkte für zusätzliche Anschlüsse sind vorhanden.

6.7.3 Abwasser- / Wasserversorgung

Das zuständige Unternehmen für die Abwasser- und Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Schilfwasser-Leina“ mit Sitz in Friedrichroda.

Wasser:

Das Gebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Erweiterungsmöglichkeiten sind vorhanden.

Abwasser:

Das Wohngebiet ist an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Einzelne Neubauten können angeschlossen werden. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Kanalnetz im Mischsystem, mit Anschluss an die zentrale Kläranlage des Zweckverbandes in Ernstroda. Die Ableitung des Schmutzwassers kann daher ohne Vorklärung erfolgen.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser des Wohngebietes kann in das vorhandene Mischsystem eingebunden bzw. versickert werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß § 1 der Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung, ThürVersVO) vom 03.04.2002 (GVBl. S. 204) auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht erlaubnisfrei möglich. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

Löschwasser

Die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 vom Feb. 2008 von 96 m³/h für 2 Stunden kann im Wohngebiet aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über die vorhandenen, gekennzeichneten Hydranten gewährleistet werden.

Die erforderlichen Feuerwehraufstellflächen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden.

6.7.4 Abfallentsorgung

Das Gebiet ist an die Müllentsorgung der Stadt Friedrichroda angebunden. Entsprechend Abfallsatzung besteht Anschluss- und Benutzerzwang der privaten Haushalte an die öffentliche Abfallentsorgung.

Die Abfallbehälter stehen innerhalb der bebauten Grundstücke und werden am Entsorgungstag am öffentlichen Straßenraum zugänglich abgestellt.

6.8 Klimaschutz

Wichtige Handlungsziele einer nachhaltigen, Klima schonenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung bestehen u.a. in der Realisierung einer zurückhaltenden Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung). Mit der Festlegung einer innerstädtischen Nachverdichtung (Baulückenschließung) und der Festsetzung von Grünflächen (Ausschluss einer Bebauung) wird dieser Zielstellung entsprochen.

Einen weiteren wichtigen Aspekt stellt eine günstige Verkehrserschließung durch den ÖPNV dar. Der Standort ist sehr gut in das ÖPNV-Netz eingebunden, so dass für die Bewohner, Arbeitnehmer und Besucher die Nutzung der ÖPNV-Angebote besteht. Ergänzt wird dieses Angebot durch das Vorhandensein attraktiven Wegeverbindungen für die nicht motorisierte Bevölkerungsgruppe und die Stadtintegrierte Lage. Damit entstehen kurze Wege zu vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten im Umfeld. Im Ergebnis wirkt sich dies positiv auf die Verringerung CO₂ – Ausstoßes aus.

Im Bebauungsplan werden aus Klimaschutzgründen und zur Begünstigung folgende Festsetzungen getroffen:

- Bauweise, Gebäudehöhe, GRZ zur Definition des Freiraumanteils.

Im Plangebiet ist entlang des Burchardtsweges ein zusammenhängender Grünzug festgesetzt. Dieser trägt neben einer Durchgrünung zur Reduzierung des CO₂-Anteils, einer Feinstaubbindung und einer Verschattung bei. Des Weiteren wird ein wichtiger innerstädtischer Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten.

Die Anforderungen an die Wärmedämmung/Gestaltung der baulichen Hülle bei Neubauten werden durch die EnEV vorgegeben.

6.9 Grünordnung

Das Plangebiet stellt gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die auf Grund der Aufstellung/Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe werden in diesem Fall so betrachtet, als wären sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Für das Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Friedrichroda vom 01.10.2008 anzuwenden. Gemäß § 2 Abs. 1 Baumschutzsatzung gelten dabei folgende Gehölze als geschützte Bäume:

Bäume im Sinne der Satzung sind

- 1. Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm*
- 2. mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, strauchartige Bäume oder baumartige Sträucher, wie z.B. Deutsche Mispel, Kirschpflaume, Salweide oder Kornelkirsche, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweisen.*

Nach § 6 Abs. 4 bemisst sich die im Zuge einer Befreiung/ Ausnahme durchzuführende Ersatzpflanzung nach dem Stammumfang des entfernten Baumes:

Beträgt der Stammumfang bis 120 cm, ist als Ersatz für den entfernten Baum ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 20 cm zu pflanzen; beträgt der Stammumfang mehr als 120 cm, ist für jeweils weitere angefangene 40 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Art zu pflanzen.

Sollten sich im Rahmen von Baumaßnahmen Baumfällungen erforderlich machen so sind Ergänzungspflanzungen unter Anwendung der Baumschutzsatzung vorzunehmen.

6.9.1 Grünordnerische Festsetzungen (Gestaltungsmaßnahme)

Im Plangebiet werden folgende Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt:

G 1 – Bepflanzung privater Grünflächen:

Die privaten Grünflächen sind mit heimischen Obst- und Laubgehölzen als Solitärbäume zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten bzw. als Solitärgehölze freizustellen. Begleitend zum Flurstück 667/3 (Burchardtsweg) sind nicht heimische Gehölze sowie vorhandener Unterwuchs zu entfernen (Planungsziel: Sichtachse).

Die Festsetzung dient dem Ziel der Realisierung von Sichtachsen vom Burchardtsweg Richtung Stadtgebiet.

G 2 – Anpflanzung einer Hecke:

Die Stellplätze auf dem Flurstück 699/1 sind mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern einzugrünen.

Auf diese Weise soll eine Einsehbarkeit der Stellplatzfläche von der Alexandrinestraße aus vermieden werden.

6.9.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

Die folgenden Maßnahmen bzw. Vorgaben dienen der Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen. Im B-Plan sind diese unter dem Teil „Hinweise“ integriert.

Hinweise zum Artenschutz

Bauzeitenregelung / Gehölzrodungen

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.

Sonstige Hinweise, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gesondert aufgeführt werden:

Schutz des Bodens und des Grundwassers

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten. Bodenaushub ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Ein Erdmassenausgleich im Plangebiet ist anzustreben. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend zu verwerten.

Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten (s. einschlägige Gesetze und Richtlinien). Bodenverdichtungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ist entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften sicherzustellen.

6.10 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen:

- Einzeldenkmale: - Alexandrinestraße 1, 31 und 33 (Jeweils das Wohnhaus)
- Denkmalensemble: - Alexandrinestraße 1 - 33 (Nordseite); Alexandrinestraße 2 - 30 (Südseite) - Gemarkung Friedrichroda,
Nordseite: Alexandrinestraße/Ecke Karlstraße Flur 4, Flurstücke 699/1, 699/2, Friedenspark, Alexandrinestraße 1 - 3, Flur 4, Flurstücke 669/1, 670, 674, 675, 676/1 und 676/2, 678, 680/2 und 680/3, 683, 685/1, 686, 687/7, 689/i' 690/2, 691/2, 692/1, 693, 694, 696, 698/1; .
Südseite: Alexandrinestraße/Ecke Reinhardbrunner Straße 10, Flur 4, Flurstück 709, Gröhelweg Flur 4, Flurstück 710/3, Neue Straße Flur 4, Flurstück 744, 710/5, 712, 717, 719, 725, 726, 714, 731/2 (Stich), 733/1 und 733/2, 734, 738, 743/1 und 743/2, 749, 750, 752, 753.

Die Südseite der Alexandrinestraße ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Im Bebauungsplan erfolgt eine Darstellung der Einzeldenkmale und des Denkmalensembles als "Nachrichtliche Übernahme".

Archäologischer Denkmalschutz:

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste)-Bodendenkmale im Sinne des "Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2 Abs. 7- gerechnet werden.

Die Termine zum Beginn von Erdarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN/ ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen der Baugrundstücke

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden zur Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen der Baugrundstücke getroffen.

Diese Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sind als Vegetationsflächen zu gestalten, sofern sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen oder im Sinne der § 12 und 14 BauN-VO mit einer Nutzung belegt werden. Zusätzlich können weitere Bepflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen) zur Gestaltung vorgenommen werden.

7.2 Einfriedungen

Entlang des Flurstückes 667/3 (Burchardtsweg) sind blickdichte Einfriedungen (Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,25 m betragen.

7.3 Gestaltungssatzung

Darüber hinaus besitzt die Stadt Friedrichroda als örtliche Bauvorschrift nach § 88 ThürBO eine Gestaltungssatzung aus dem Jahr 2005 (zu der Zeit § 83 ThürBO), zum Schutz des unverwechselbaren Stadtbildes und zum Umgang mit der historischen Bausubstanz. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung gelten für zwei Teilbereiche mit differenzierten Festsetzungen. Da das Plangebiet zum größten Teil im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ liegt, gelten hier, bis auf die außerhalb liegenden Flurstücke 701, 701/1, 700, 699/3 entlang der Karlstraße, die Festsetzungen der Gestaltungssatzung Teil I. Außerhalb des Sanierungsgebietes gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung Teil II.

8. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	m ²	%
Geltungsbereich	63.162	100,0
<u>davon:</u>		
überbaubare Grundstücksfläche	27.200	43,0
Verkehrsfläche	2.238	3,5
private/kommunale Grünfläche	27.865	44,1
öffentliche Grünfläche	7.859	9,4

9. KOSTEN

Die Kosten für die Durchführung des Planverfahrens sind im Haushalt der Stadt Friedrichroda eingestellt.

Folgekosten durch Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten, da die Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind und sich die noch zu bebauenden Grundstücke an ausgebauten Erschließungsstraßen befinden. Die Realisierung von Hausanschlüssen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung mit Regelung der Erweiterungsmöglichkeiten
- Bestandsergänzung durch Neubebauung in geringem Umfang (Nutzung einer innerstädtischen Baulücke)
- Vermeidung von Nutzungskonflikten durch gezielte Festsetzungen
- Verbesserung der Parkmöglichkeiten für das Hotel

Auswirkungen auf den Verkehr

- Keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufgrund nur geringfügiger Ergänzungsmöglichkeiten des Bestands

Auswirkungen auf den Naturraum

- Sicherung des die Kurpromenade begleitenden Grünzuges
- Sicherung des Friedensparks als Parkanlage
- Sicherung eines angemessenen Freiraumanteils/unversiegelter Bodenflächen; Festlegung von Grünflächen

11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die Grundstückseigentümer bzw. die künftigen Bauherrn/Erschließungsträger auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten regeln.

12. QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Gesetze/ Richtlinien/ Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung:

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT)

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)

Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG)

Literatur, Internet und sonstige Quellen

HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & W. WESTHUS (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR GEOLOGIE (HRSG.) (2000): Die Leitbodenformen Thüringens. Beiheft 3; 2., überarbeitete und erweiterte Auflage. Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen. Weimar 2000.

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (HRSG.) (2011): Rote Listen der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften und Biotope Thüringens. Naturschutzreport Heft 26, Jena, 544 S.

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2018): Umwelt regional. Landkreis Gotha. http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/gth/gth02.html Stand 06.02.2018

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (HRSG.) (2018): Kartendienste der TLUG Jena (Geologische Karte GK25; Bodengeologische Konzeptkarte BGKK 100). <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/> Stand 06.02.2018

Baumschutzsatzung der Stadt Friedrichroda (Stand: 01.10.2008)