VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 14.04.2010 übereinstimmen.

Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

Gotha, den 18.06.2010 i.A. [Unterschrift]
Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Katasterbereich Gotha

---

Der Stadtrat der Stadt Friedrichroda hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Alten Bahnhof" in der Stadt Friedrichroda, OT Ernstroda gemäß § 2 Abs 1 bis 4 BauGB am 19.08.2009 beschlossen.

Der Beschluss wurde am 18.09.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Friedrichroda, den 21.06.2010
Klöppel
(Bürgermeister)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 18.09.2009 im "Reinhardsbrunner Echo" (Amtsblatt der Stadt Friedrichroda).

Friedrichroda, den 21.06.2010
Klöppel
(Bürgermeister)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am 09.12.2009 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

Friedrichroda, den 21.06.2010
Klöppel
(Bürgermeister)

Der Stadtrat hat am 24.02.2010 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Alten Bahnhof" in der Stadt Friedrichroda, OT Ernstroda mit Begründung, grünordnerischem Fachbeitrag sowie Umweltbericht gemäß § 1 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Friedrichroda, den 21.06.2010
Klöppel
(Bürgermeister)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Alten Bahnhof" in der Stadt Friedrichroda, OT Ernstroda, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und grünordnerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2010 bis zum 30.04.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist am 19.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Friedrichroda, den 21.06.2010
Klöppel
(Bürgermeister)

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Friedrichroda, den 21.06.2010
Klöppel
(Bürgermeister)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.05.2010 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Friedrichroda, den 21.06.2010
Klöppel
(Bürgermeister)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.05.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Alten Bahnhof" in der Stadt Friedrichroda, OT Ernstroda gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 19.05.2010 gebilligt.

Friedrichroda, den 21.06.2010
Klöppel
(Bürgermeister)

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Alten Bahnhof" in der Stadt Friedrichroda, OT Ernstroda, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit Verfügung des Landratsamtes

Gotha vom 20.09.10 Az: P2010006

....

~~- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ - erteilt.

Gotha, den 23.09.2010 i.A. [Unterschrift]
Landratsamt Gotha

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekundet.

Friedrichroda, den 22.10.2010
Klöppel
(Bürgermeister)

Die Erteilung der Genehmigung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Alten Bahnhof" in der Stadt Friedrichroda, OT Ernstroda sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Zeit

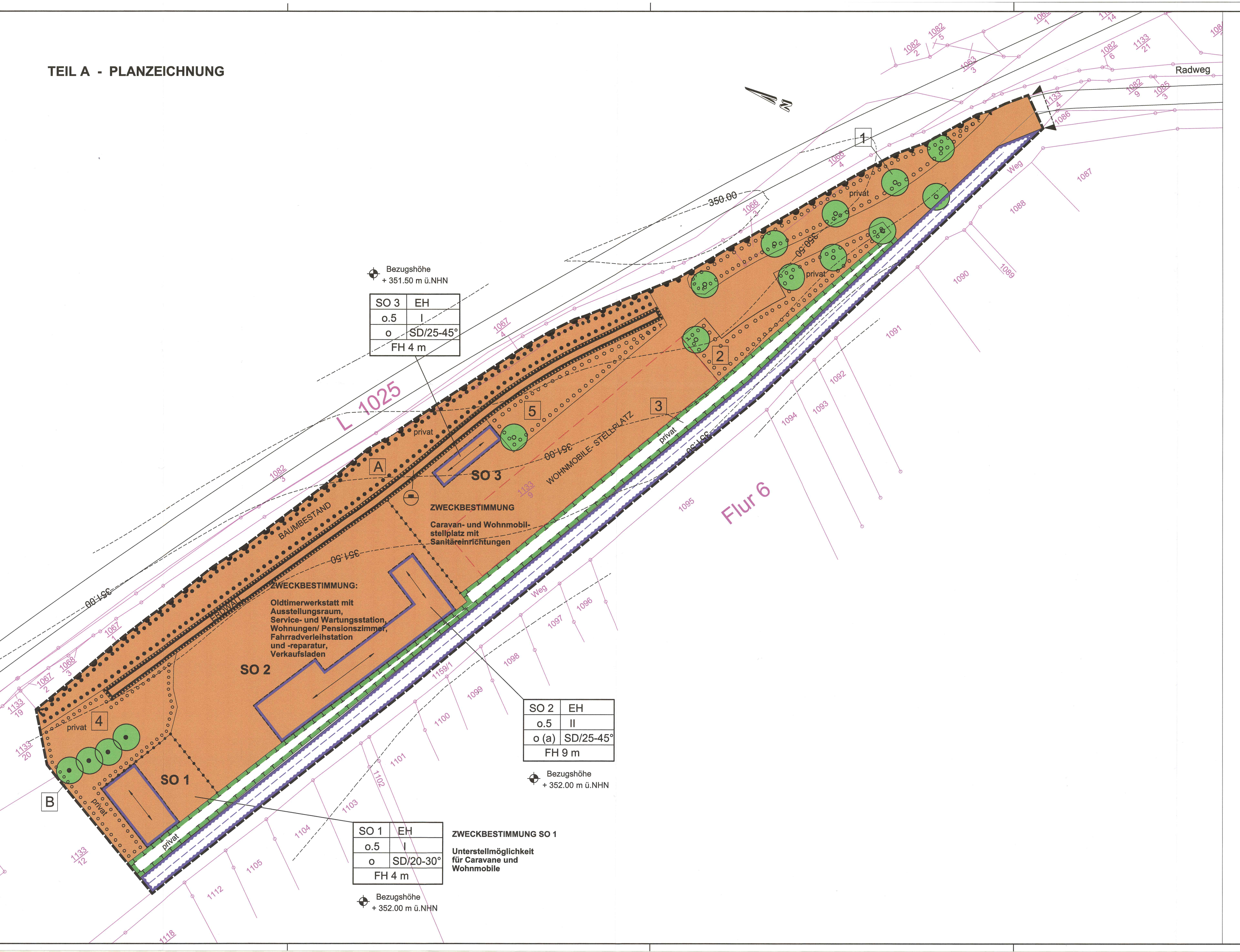
vom 31.05.10 bis zum 02.07.10 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am 22.10.2010 in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Friedrichroda, den 25.10.2010
Klöppel
(Bürgermeister)

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(S) Sonderbauflächen SO1 - SO 3 mit Zweckbestimmung:

SO 1 - Unterstellmöglichkeit für Caravane/ Wohnmobile

SO 2 - Oldtimerwerkstatt mit Ausstellungsraum
- Service- und Wartungsstation
- Wohnungen/ Pensionszimmer
- Fahrradverleihstation und -reparatur
- Verkaufsladen bis 50 m² Verkaufsfläche

SO 3 - Caravan- und Wohnmobilstellplatz mit Sanitäreinrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung

SO	EH	Art der baul. Nutzung	zuläss. Gebäudeform
o.5	II	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
o (a)	SD/25-45°	Bauweise	Dachform/ -neigung
FH 9 m		Firsthöhe	

299.00 — Bezugshöhe in m über NHN (Beispiel)

Anzahl der Vollgeschosse

II — Höchstmaß

Dachform/ -neigung

SD — Satteldach

30° - 45° — zulässige Dachneigung (Beispiel)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Firstrichtung

EH — Einzelhaus

o (a) — von offener Bauweise abweichend

4. Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- Ausfahrt

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen

6. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses/ Graben

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A — Nummerierung der Flächen und Maßnahmen zum Erhalt

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1 — Nummerierung der Pflanzmaßnahmen

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

privat — private Nutzung

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

FLUR 3 — Gemarkungsgrenze mit Flurbezeichnung

1923 — Flurstücksgrenze; Flurstücksnummer

Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NHN

TEIL B - TEXTTEIL

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. (1) BauGB, BauNVO und ThürBO

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. (1) BauGB

Zweckbestimmung:

SO 1 - Unterstellmöglichkeit für Caravane/ Wohnmobile

SO 2 - Oldtimerwerkstatt mit Ausstellungsraum
- Service- und Wartungsstation
- Wohnungen/ Pensionszimmer
- Fahrradverleihstation und -reparatur
- Verkaufsladen bis 50 m² Verkaufsfläche

SO 3 - Caravan- und Wohnmobilstellplatz mit Sanitäreinrichtungen

gem. § 9 BauGB Abs. (1), § 12 BauGB Abs. (1)

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO

Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. (4) BauNVO.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist auf die Bezugshöhe über NHN zu beziehen und darf nicht überschritten werden. Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu 1,00 m zulässig.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf die festgesetzte Bezugshöhe nicht überschreiten.

3. Bauweise
§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Festsetzung der offenen (abweichenden) Bauweise:

Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand als Einzelhäuser zu errichten.
Gebäude mit einer Seitenlänge über 5o m sind zulässig.
Der seitliche Mindestabstand zu Nachbargebäuden und Grundstücksgrenzen ist einzuhalten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht überschritten werden

3.3 Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen, und Nebengebäuden (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) nicht zulässig.

4. Flächen für Aufschüttungen
§ 9 Abs. (1) Nr. 17 BauGB

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Baumreihe (Fläche A) bzw. deren unmittelbaren Wurzelbereiche durch Maßnahmen innerhalb der Fläche für Aufschüttungen ist nicht zulässig. Die Höhe der Aufschüttung darf das Maß von 1,50 m über dem angrenzenden Bestandsgelände nicht überschreiten.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. (1) Nr. 20, 25 BauGB; Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.S. § 21 Abs. (1) Satz 2 BNatSchG

5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. (1) Nr. 20 und Abs. (6) BauGB

Die Entwicklungsfläche 3 ist als Erweiterung des grabenbegleitenden, lockeren Gehölzsaumes mit Gehölzen nach Artenliste 2 zu bepflanzen. Die Sträucher und Bäume sind in Gruppen von 5 bis 20 Pflanzen anzuordnen. Insgesamt ist ein Drittel des Pflanzbereiches mit einem Strauch je 2 m² und einem Baum je 50 m² zu bepflanzen. Die Lücken zwischen Pflanzgruppen dürfen 15 Meter nicht überschreiten. Zur Sonderbaufläche ist ein Saum von 2 Meter Breite als gehölzfreie Fläche zu belassen. Die gehölzfreien Flächen sind, soweit nicht bereits mit einer Vegetationsdecke versehen, pflanzfertig herzurichten und mit einer standortangepassten Gras- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

a) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Die versiegelten Bereiche (Parkplätze, Zufahrten, Lagerfläche des Bestandsgebietes) sind für die zukünftigen Pflanzflächen 1, 2 und 5 zu entsiegeln und mit einem Kulturbodenauftrag pflanzfertig herzurichten. Die Flächen sind an den angegebenen Standorten mit Laubbäumen der Artenlisten 1 und 4 in den angegebenen Pflanzqualitäten zu bepflanzen. Die Pflanzfläche 1 ist vollständig, die Flächen 2 und 5 sind zu einem Drittel mit Sträuchern der Artenliste 3 mit einem Strauch je 2 m² Gehölzfläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Der vorhandene Baumbestand als Abgrenzung zur Straße (L 1025) ist auf der Pflanzfläche 4 mit einer Baumgruppe und westlich des Baufeldes mit einer Baumreihe zu erweitern. Hierzu sind 20 Bäume der Artenliste 1 in den angegebenen Pflanzqualitäten zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 5 Meter. Die Pflanzfläche 4 ist als Grünfläche mit Rasenansaat zu gestalten.

b) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzunge, sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen und zum Erhalt ausgewiesenen Einzelgehölze (in der Planzeichnung mit dem Buchstaben B dargestellt) und der Baumbestand in der gemäß Planzeichnung als Fläche A bezeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Alle zu erhaltenden Großgehölze sind durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 vor Beschädigung im Zuge von Baumaßnahmen zu sichern.

Artenlisten:

Artenliste 1:
Bäume zur Fortsetzung der Baumreihe (Pflanzfläche 1):

Feld-Ahorn - Acer campestre Hochstämme 20/25, 4 x v.
Hainbuche - Carpinus betulus Solitär, 4 x v., mehrstämmig, B: 150-200, H: 350-400 cm

Artenliste 2:
Gehölze für den Pflanzbereich am Graben (Pflanzfläche 3)

Bäume (Heister, 2 x v., 150/200):
Schwarz-Erle - Alnus glutinosa
Gewöhnliche Esche - Fraxinus excelsior

Sträucher (Sträucher, verpfl., 100/150):
Sal-Weide - Salix caprea
Gewöhnl. Schneeball - Viburnum opulus
Hunds-Rose - Rosa canina
Blutroter Hartriegel - Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana

Artenliste 3:
Gehölze für die Pflanzflächen 1, 2 und 5

Sträucher (verpfl., 100/150):
Sal-Weide - Salix caprea
Blutroter Hartriegel - Cornus sanguinea
Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna
Schlehe - Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
Hunds-Rose - Rosa canina
Wolliger Schneeball - Virbunum lantana

Artenliste 4:
Bäume für die Pflanzflächen 1, 2, 4 und 5:

Bäume (Hochstämme 20/25, 4 x v.):
Feld-Ahorn - Acer campestre
Winter-Linde - Tilia cordata
Trauben-Eiche - Quercus petraea
Mehlbeere - Sorbus aria
Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Erdwall ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung einzusäen. Die Anpflanzung von Koniferen ist im Plangebiet nicht zulässig.

2. Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen
§ 9 Abs. (4) BauGB i.V.m. § 83 Abs. (1) Nr. 2 und Abs. (2) Nr. 1 ThürBO

Werbeanlagen sind ausschließlich an den Gebäude anzubringen, dürfen bis zu einer Höhe von 3,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe angebracht werden und eine Fläche von maximal 1 m² umfassen.
Sie dürfen in der Länge höchstens ein Fünftel der Gebäudefassade einnehmen. Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen. Die Schrifthöhe darf max. 0,40 m betragen.

Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

C) HINWEISE

1. Meldepflicht von Bodendenkmalen § 16 Thür. Denkmalschutzgesetz

Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) ist das Thüringische Landesamt fürDenkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu verständigen.

2. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagerungen (schadstoffkontaminierte Medien) ist das Landratsamt Gotha, Fachbereich 3, Umweltamt, 18.- März-Straße 50, 99867 Gotha zu informieren.

3. Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumungsdienst zu benachrichtigen.

4. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Friedrichroda, den ....
Klöppel
(Bürgermeister)

STADT FRIEDRICHRODA

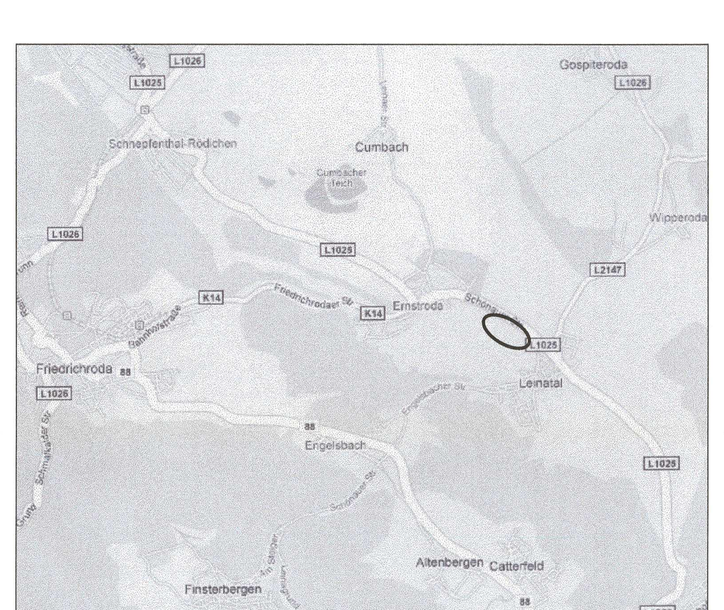
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Am Alten Bahnhof" im OT Ernstroda

M = 1 : 500

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Thüringer Bauordnung (ThürBO)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)

in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN unmaßstäblich

GENEHMIGUNGSFASSUNG

PLANUNGSGRUPPE 91
Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten
INGENIEURGESELLSCHAFT
Jägerstraße 7, 99867 Gotha
Fon: 03621 / 29159
Fax: 03621 / 29160

Verfahrensträger	Stadt Friedrichroda, OT Ernstroda 99894 Friedrichroda, Gartenstraße 9
Projekt	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AM ALTEN BAHNHOF" in 99894 Friedrichroda/ OT Ernstroda
Planbezeichnung	PLANZEICHNUNG (TEIL A) MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) **GENEHMIGUNGSFASSUNG**

Entwurf:	Siegemund
gezeichnet:	Siegemund
geprüft:	
Datum:	Mai 2010
Änderung:	
Maßstab:	1 : 500
Projekt-Nr.:	209.572
Blatt Nr.:	1

H/B = 500 / 1450 (0.73m²)

Allplan 2009