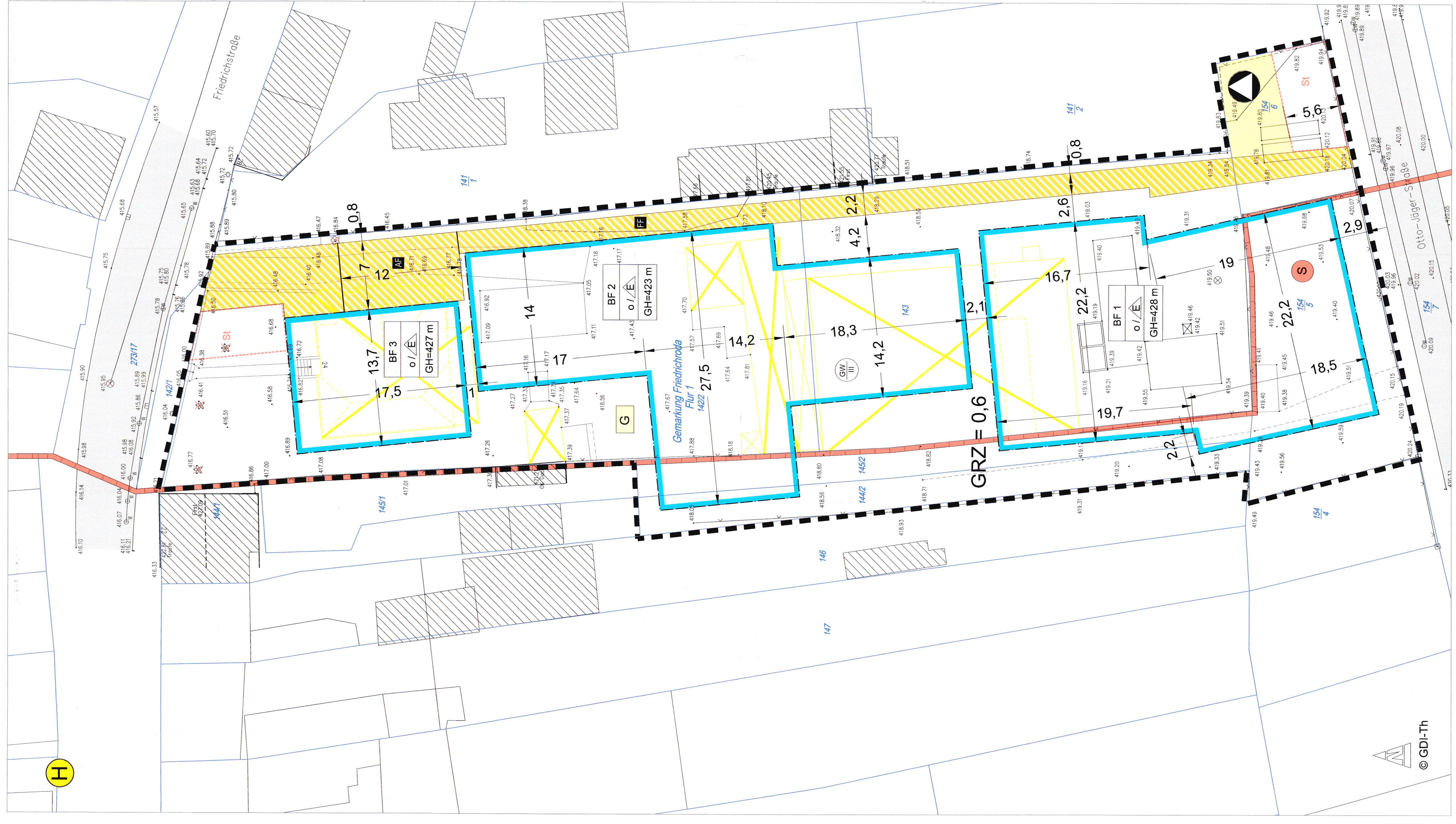


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sozialgemeinschaft" Stadt Friedrichroda

## Teil A: PLANZEICHNUNG



## LEGENDE

### FESTSETZUNGEN

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
GH = 425 m  
GRZ (Gemarkungsbereich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. Gebäudefläche als höchstens im Meter über NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung (privat)
- Aufstellfläche Feuerwehr

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFAHRTSORGUNG WASSERABFLUSS** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 8 BauGB)

- Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSS** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 8 BauGB)

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

**PLANUNGS-, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 29, BuBauoB II und Abs. 8 BauGB)

- Grünzonen
- Gestaltungsmaßnahme

**REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 30 und § 172 BauGB)

- Neutrocknungsmaßnahmen
- Sanierungsgebiet

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen Stapelplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)
- Zweckbestimmung
- Stapelplätze

**HINWEISE ZUR PLANUNGS- UND BAUWEISE**

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksummern
- Höhenpunkte in Meter über Normalhöhen (m ü. NN)
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Bäume
- vorhandene Straßen (außerhalb des Geltungsbereichs)
- abgetrennte Gebäude
- Hydrant

## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit folgenden Nutzungszwecken:

- Baufeld 1: barrierefreie Alterswohnungen, zur freien Vermietung an Senioren und Menschen mit besonderen Bedürfnissen, Wohnraum für Kinder und Jugendliche mit Behinderung
  - Baufeld 2: Wohnungen, Beschäftigungs- und Betreuungsräume, Café
  - Baufeld 3: Wohnflächen in den Baufeldern 1 und 2 Therapieformen sowie Diensträume (Büro) zulässig
- Ergänzend sind in den Baufeldern 1 und 2 Therapietiere sowie Diensttiere (Büro) zulässig
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen Durchdringung mit der Vorhabenart im Durchführungsvertrag verplant.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 BauBauO)

2.1 Höhe baulicher Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Gebäudefuß festgesetzt. Dieses ist in Meter über Normalhöhe (NN) zu messen. Als obere Baugrenze gilt der höchste Punkt der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand (Attika). Die Gebäudehöhe darf durch Solar-, und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden. Auf die bauliche Nutzung der Gebäudehöhe durch technisch benötigte Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 3 BauBauO)

3.1 Bauweise

Im Bebauungsgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzbestand als Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 50 m zu errichten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Anlagen der inneren Erschließung, Terrassen, Wege, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen sind auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

**4. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ UND SONSTIGE NEBENANLAGEN**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauBauO, die der Versorgung des Baugabes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserentsorgung dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig (§ 14 Abs. 2 BauBauO).

**5. PLANUNGS-, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 29, BuBauoB II und Abs. 8 BauGB)

5.1 Gestaltungsmaßnahme C (Anpflanzungen von Gehäusen)

Zum Ausgleich der zu schützenden Gehäusen gemäß § 1. Baumschutzzone der Stadt Friedrichroda sind mindestens 7 hochstämmige Gehölze zu pflanzen. Zusätzliche Baum- und Straucharten sind „Hochstamm“ Hochstamm, Stammumfang mind. 18,20 cm Pflanzqualität: Stücker, gepfanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm (§ 9 Abs. 4 BauGB, V. m. § 88 BuBauO)

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, ThürBO)

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes dienen und alle Grundstücksgrenzen, die nicht im Sinne des § 12 und § 14 BauBauO im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzt sind, sind als Grünflächen zu weiden. Pflanzungen (Bäume/Sträucher) sind im Einvernehmen mit dem Bauamt der Stadt Friedrichroda vorzunehmen.

### HINWEISE

- DENKMALPFLEGE**  
Archologische Bodenfunde und historische Städtelandschaft sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. Deren Festsetzungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Innern der archologischen Bodenfunde mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.
- BAUFORM**  
Baugeschmack ist wünschenswert, dass die in der Abwiesenen Vorhabenart festgesetzten Schutz gegen Baulärm - Geräuschmindernde (AV) Baulärm vom 19. August 1970 in der Fassung vom 22.09.2018 während der Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28.29. Februar erfolgt und somit außerhalb der Bauebenen der Vögel durchgeführt wird.
- GRÜNORDNUNG**  
Bauplanerregelung / Gehälzelnutzungen  
Zur Vermeidung baurechtlicher Tätigkeiten von Vögeln (Eier, Nestlinge) wird festgelegt, dass die Rodung von Gehäusen im B-Bereich nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28.29. Februar erfolgt und somit außerhalb der Bauebenen der Vögel durchgeführt wird.
- Flurdaten**

### Gehölze:

Gehölze:	Städter für immergrüne Standorte:
Bäume 1. Ordnung - große Laubbäume	Berberis
Quercus robur	Burbaum
Quercus pubescens	Colonia arvensis
Quercus robur	Steineiche
Quercus robur "Fialigala"	Corylus avellana
Quercus pubescens	Cornus sanguinea
Tilia cordata "Fialigala"	Robinie
Tilia cordata "Fialigala"	Cornus sanguinea
Bäume 2. Ordnung - mittelgroße Laubbäume	Ilex aquifolium
Acer platanoides "Olmsted"	Illex aquifolium
Acer platanoides "Olmsted"	Lonicera xylosteum
Hamamelis	Prunella domestica
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Ribes in Arden
Tilia cordata "Erecta"	Winterröhre
Bäume 3. Ordnung - kleine Laubbäume	Rosa rugosa
Acer platanoides "Globosum"	Kugelahorn
Acer platanoides "Globosum"	Spatzahorn
Crataegus purpurea	Heibohne
Crataegus purpurea	Birne
Sorbus intermedia "Beurweiser"	Mehlbearbe
Sorbus intermedia "Beurweiser"	Silber-Eberesche
Sorbus domestica	Mehlbearbe
Sorbus domestica	Spiering

### 3. Abwägung

Der Stadtrat der Stadt Friedrichroda hat die abgegebene Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am 21.08.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

**STADTSAMERUNG**  
Die Flurstücke 144/2, 145/2 und 154/5 befinden sich im Sauerungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Friedrichroda. Die Flurstücke 144/2, 145/2 und 154/5 sind im Sauerungsgebiet § 14 Abs. 2 BauGB (Sauerungsgebiet) enthalten. Die Flurstücke 144/2, 145/2 und 154/5 sind im Sauerungsgebiet § 14 Abs. 2 BauGB (Sauerungsgebiet) enthalten. Die Flurstücke 144/2, 145/2 und 154/5 sind im Sauerungsgebiet § 14 Abs. 2 BauGB (Sauerungsgebiet) enthalten.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Friedrichroda hat am 21.08.2018 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Friedrichroda gebilligt.

**KATASTERVERWERK**  
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Katastervermerk nach dem Stand vom 18.04.2018 übereinstimmen.

### GRUNDLAGEN DER PLANUNG

**Angewandte Rechtsgrundlagen**

**Bausatzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3934)

**Bauzonenverordnung (BauZO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG)** vom 30.08.2008 (GVBl. Nr. 12 S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2015 (GVBl. Nr. 11)

**Thüringer Gemeinde- und Landkreistatistikgesetz (ThürStatG)** vom 17.05.2013 (GVBl. I S. 1724), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 3301)

**Thüringer Gemeinde- und Landkreistatistikgesetz (ThürStatG)** vom 17.05.2013 (GVBl. I S. 1724), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 3301)

**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. I S. 48), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.02.2016 (GVBl. I S. 153)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Ausfertigung**

Die Überwindung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadträte sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden beurkundet.

**Inkrafttreten**

Die Stelle, bei der der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 16.07.2018 im Amtsblatt der Stadt Friedrichroda ersichtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

**STADT FRIEDRICHRODA**  
Planverfasser:  
**KGS STADTPLANUNGSBÜRO**  
Verantwortlich:  
**Helk GmbH**  
Kursenerstraße 1, 98441 Meiningen  
OT Melsbach, Gebirgsweg 1-10  
Tel.: 0365306650; Fax: 0365306615

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
"Sozialgemeinschaft" Stadt Friedrichroda

Von: ...  
Plan-Nr.: 3981  
Maststab: 1:250  
Bearbeitungsstand: Juni 2018

Zeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Planverfasser:  
**HELK GmbH**  
Kursenerstraße 1, 98441 Meiningen  
OT Melsbach, Gebirgsweg 1-10  
Tel.: 0365306650; Fax: 0365306615

Plan-Nr.: 3981  
Maststab: 1:250  
Bearbeitungsstand: Juni 2018

Zeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan