Bebauungsplan An der Schule - Frankenheim Festsetzung gilt für Baufläche 1 Übersicht Plangebiet Verfahrensvermerke Satzung der Gemeinde Frankenheim über den Bebauungsplan "Wohngebiet An der Schule". PLANGRUNDLAGE GENEHMIGUNG Aufgrund des § 10 (1) BauGB i.d. Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141), und §§ 2, 19; § 83 ThürBO und § 21 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 18.12.2002 (GVBl. Nr. 23, S. 467) wird nach Beschlussfassung Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen* und Bezeichnungen, Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gemäß durch den Gemeinderat vom2003 und mit der Genehmigung der der höheren Verwaltungsbehörde mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom ... § 246 (1a) BauGB durch Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom vom......die Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet An der Schule", bestehend aus Planmit Nebenbestimmungen / Auflagen Gesetzliche Grundlagen GENEHMIGT Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBI. S. 2102). Festsetzung gilt für Baufläche 2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt Die Gemeinde Frankenheim hat am 03.09.2003 gemäß § 2 (1) und (4) die geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI., S.466) im Auftrag: Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991, S. 58) Aufstellung des Bebauungsplanes An der Schule beschlossen. 5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 3.06.1994 (GVBI. Nr. 19, S. 553) Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2003 5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (Amtsblatt "Rhöner Nachrichten Nr. 10/2003) ortsüblich bekannt gemacht. in der Fassung der jeweils aktuellen Änderungen des Gesetzes. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 04.02.1999 (GVBl. Nr. 4, S. 114) zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Thüringer Wassergesetzes und der Thüringer Indirekteinleitverordnung vom 20.05.2003 (GVBI. S. 280) BEITRITTSBESCHLUSS 8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 15.07.2003. 9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. Nr. 27, S. 1193) Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. ... des Gemeinderates 10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 07.01.1992 1. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 18.12.2002 (GVBI. S. 467) 12. Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen 13. Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie (BGBI. Teil I Nr. 40 / 02. August 2001)• Frankenheim, den BETEILIGUNG DER TÖB UND BÜRGER 14. Thüringer Waldgesetz vom 25. August 1999 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange Bürgermeister wurden gemäß § 4 BauGB am 23.01.2004 und 18.03.2004 beteiligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Planauslegung vom 13.10.2003 - 28.10.2003 statt. TEXTTEIL - Bereiche I / II / III / IV / V Festsetzung gilt für Baufläche 3 Frankenheim, den AUSFERTIGUNG Textliche Festsetzung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser A) Art und Maß der baulichen Nutzung Bebauungsplanänderung mit dem Willen der Gemeinde Frankenheim und nach § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des 1. Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß von den im Höhenplan bestehenden Geländehöhen vor jeglicher BILLIGUNGS- UND OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Bebauungsplanes werden bekundet. Geländeregulierung, bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für alle Baufenster gilt als Bezugspunkt die vorhandene Höhe bergseitig. PLANTEIL - Bereiche II, III, IV, und V / Grünordnung Am <u>25.02.2004</u> wurde der Bebauungsplan gebilligt. 2. Das Kellergeschoss darf max. 0,60 m über Oberkante vorhandenes Gelände ragen. Dieser Bebauungsplan, einschließlich der Textfestsetzungen Frankenheim, den o<u>//H</u> | TH= 7,0 m hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit von 15.03.2004 Es werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° festgesetzt. bis 19.04.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Flachdächer sind nur als begrünte Dächer zulässig. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 05.03.2004 Bürgermeister Die Dacheindeckung ist in rot, braun oder anthrazit auszuführen. (Amtsblatt "Rhöner Nachrichten Nr. 03/2004) mit dem Hinweis Zeichnerische Festsetzung Dacheindeckungen von Nebengebäuden und Garagen haben sich in Material und Farbe dem Wohngebäude anzupassen. ortsüblich bekannt gemacht, dass Hinweise und Anregungen während 4. Die Hauptfirstrichtung gilt für das Hauptgebäude. Untergeordnete Giebel und Gauben dürfen abweichen. der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. 5. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Mauern werden bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. 8. Hauptversorgungsleitungen gem § 9 (1) 13 BauGB 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1) 1. BauGB / § 4 BauNVO Frankenheim, den WA Allgemeine Wohngebiete RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG B) Bauweise gemäß § 22 BauNVO Die Erteilung der Genehmigung wurde am... 7. Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB Bürgermeister 1. Es wird offene Bauweise festgesetzt. gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2. und §§ 22, 23 BauNVO Flächen für Versorgungsanlagen -Trafostandort-2. Zulässig sind Einzelhäuser (Baufläche 1), Doppelhäuser (Baufläche 2) und Reihenhäuser (Baufläche 3). Der Bebauungsplan An der Schule tritt am.....in Kraft. Baugrenze ABWÄGUNGSBESCHLUSS Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan ab diesem Tag im Bauamt 6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB Der Gemeinderat Frankenheim hat in seiner Sitzung am 28.04.2004 der Gemeinde Frankenheim und im Bauamt der VG Hohe Rhön in Kaltensundheim C) sonstige Festsetzungen öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wohnerschließungsstraße - / - Wirtschaftsweg die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und während der Dienststunden von...... bis.....einsehen und 10. Wasserflächen gem. § 9 (1) 16 BauGB gemäß § 9 (1) 21. BauGB gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs.6 BauGB). über den Inhalt Auskunft verlangen. 1. Die vorhande Mittelspannungskabeltrasse ist mit Leitungsrecht zu Gunsten der Überlandwerke Rhön zu sichern. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Wasserflächen (Vorflut) Frankenheim, den Frankenheim, den nach BauGB 1998 §§ 1, 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 22, 25; § 135, Abs 1a, Bekanntmachung vom Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung August 1997 zuletzt geändert durch Verordnung vom April 2002 Bestandsangaben Bürgermeister Bau NVO 1990 §§ 17 und 19, geändert April 1993 BnatSchG 2002 / ThürNatG 1999 Katastergrenze vorhanden -----Flurgrenze vorhanden 8. Hauptabwasserleitungen gem § 9 (1) 13 BauGB 1. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches 1.1 Der nordwestlich aus Fichten bestehende Windschutzstreifen am Ortsrand in Richtung Hilders ist durch Laubgehölze ______ Abwassertrasse (Regenwasser / Schmutzwasser) zu ergänzen. Die abgängigen Fichten sind ebenfalls durch Laubgehölze zu ersetzen. Dieser Windschutzstreifen wird in der 2030/9 Flurstücksnummer Flur 9 auf Teilflächen des Flurstücks 1044/15 und der Lur 8 auf Teilflächen des Flurstücks 1045/15 festgesetzt. 1.2 Die Fläche östlich des geplanten Wohngebietes ist im Abstand von 30 m zur Bebauungsgrenze aufzuforsten. Es ist ein 9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB Böschungen vorhanden SATZUNGSBESCHLUSS Mischwald in der Flur 8 auf Teilflächen des Flurstückes 1044/15 anzulegen. Bebauungsplan öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün Die Gemeinde Frankenheim hat mit Beschluss-Nr.: keine Nr. vergeben! vom 28.04.2004 2. Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches Parkanlage den Bebauungsplan An der Schule gem. § 19 der Thüringer Kommunalordnung 2.1 Nordwestlich des geplanten Wohngebietes ist im Nebenschluss des vorhandenen Grabens ein Feuchtbiotop zu entwickeln. Wohngebiet "An der Schule" vom 14.04.1998, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der ThürKO Es ist ein 200 m² großer Tümpel mit einer Tief- und Flachwasserzone als Laichplatz für Amphibien anzulegen. Die Abmaße des Gebäudebestand / Gebäudebestand Nachtrag nach Luftbild vom 18.12.2002, gem. § 10 BauGB als Satzung BESCHLOSSEN Tümpels sind ca. 20 m Länge und ca. 10 m Breite. Er ist als natürliches Erdbecken auszubilden. Der Tümpel ist in der Flur 8 auf mit integrierter Grünordnung 10. Wasserflächen gem. § 9 (1) 16 BauGB (Veröffentlichung im Amtsblatt "Rhöner Nachrichten" Nr. 05/2004). einer Teilfläche des Flurstückes 1044/15.2.2 anzulegen. Im Bereich des geplanten Tümpels ist ein transportabler Amphibienleitzaun von 200 m Länge im Frühjahr zu errichten und nach der Laichzeit wieder abzubauen. Wasserflächen - Amphibientümpel Gemeinde Frankenheim Frankenheim, den Pflanzgebot 12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald gem. § 9 (1) 18 a und 18 b BauGB Waldneuaufforstung und Ergänzung Windschutzpflanzung Qualität wurzelnackte Heister H = 1,20 - 1,50 m Flächen für die Landwirtschaft Festsetzung Nutzungsschablone Acer pseudoplatanus Berg - Ahorn Fraxinus excelsior Esche Flächen für Wald - Aufforstung Sorbus aucuparia Vogelbeere Zusatzleistungen Planungsstand max. Anzahl der Vollgeschosse I - für Einzelhäuser und Doppelhäuser 13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege 4. Zuordnung - Verteilungsmaßstab Stand: 18.11.2003 II- für Reihenhäuser von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20; 25 und (1a) BauGB Die Zuordnung bzw. der Verteilungsmaßstab erfolgt gem. § 9 (1a); § 135a (1) und § 135b 1. BauGB 2. Vorentwurf zur TöB- Beteiligung Stand: 13.01.2004 Planungsbüro f. Landschaftsplanung & Freianlagen - Gromeleit / Suhl 1. Entwurf zur öffentlichen Auslegung Stand: Februar 2004 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-Stand: 17.05.2004 Genehmigungsplan wicklung von Boden, Natur u. Landschaft Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt eine Sammelzuordnung. Vermessungsbüro Suhl - Änderung Kataster und Energietrasse Stand vom 17.05.2004 Satzungsbeschluss vom 28.04.2004 nur Einzel-, Doppelhäuser u. Hausgruppen Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche. ,0 - Einzel- u. Doppelhäuser 15. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB HINWEISE Verfasser: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB 1. Der Bebauungsplan besteht aus zwei Planteilen: Planungsbüro Kehrer & Horn GbR Teil I - Baugebiet und -Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung-Teil II, III, IV, V - Ausgleichs- und Ersatzgebiet. -Mitglieder der AK Thüringen-Nutzung hier Art und Maß der Nutzung gem. § 9 (1) 1. u. 2. BauGB 2. Eine UVP ist nicht erforderlich, da die anrechenbare Grundfläche von 0,7 ha kleiner als 1 ha beträgt. 3. Parkplätze, Zufahrten und Wege dürfen nicht voll versiegelt werden. Zulässig sind Pflaster, Ökopflaster, Rasengitterplatten, PLANTEIL - Bereich I (Baugebiet) Abgrenzung unterschiedlicher 98536 Zella-Mehlis Festsetzung hier Hauptfirstrichtung gem. § 9 (1) 2. BauGB Tel.: 03682 / 8961-0 4. Die Neuaufforstung ist im 1. Jahr nach Baubeginn des ersten Baukörpers zu beginnen und nach 5 Jahren abzuschließen. _ __ _ _ Mit Leitungsrecht zu Gunsten der Überlandwerke Rhön 5. Hinweise zum Erdbecken: _ _ _ _ _ zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB Die Frösche sind während der Laichzeit aufzusammeln und in den geplanten Tümpel zu befördern. Der Zaun wird durch die UNB im LRA Schmalkalden-Meiningen zur Verfügung gestellt. Der Zaun ist nach Fertigstellung des Tümpels im Frühjahr zu errichten und im Zeitraum von 5 Jahren sind die Frösche in diesem Bereich abzusammeln und in den Tümpel umzusetzen. 6. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und zu unterhalten. Festsetzung der Hauptfirstrichtung gem. § 9 (1) 2. BauGB Planteil Planzeichen Verfahrensvermerke Textteil