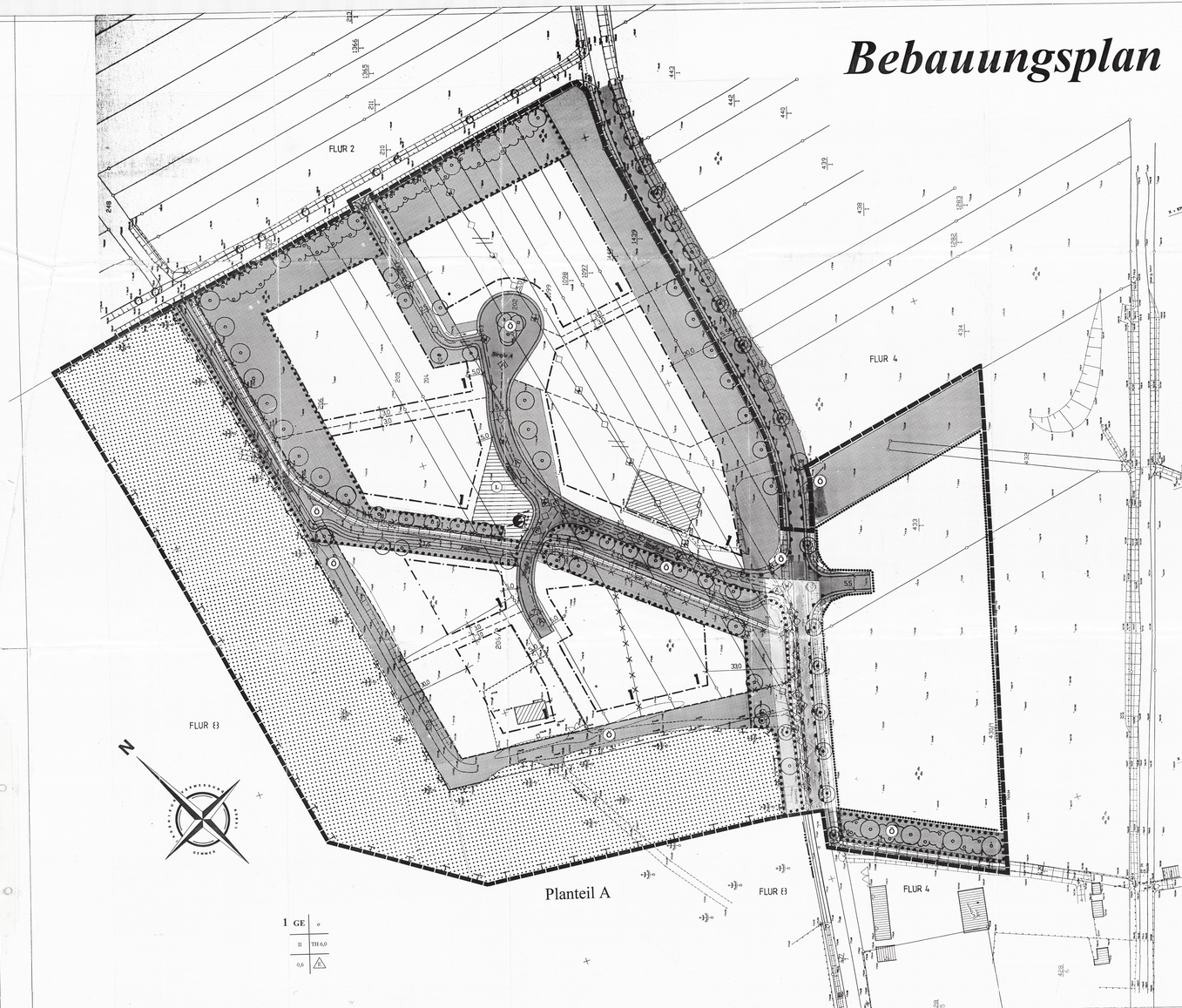
Bebauungsplan Frankenheim "Schellershecke"



Gesetzliche Grundlagen

Der B- Plan ist aufgrund folgender Bestimmungen erarbeitet worden:

1. *Baugesetzbuch (BauGB)* in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I, S.2049).

2. *Baunutzungsverordnung (BauNVO)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I,S.466)

3. *Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)* vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

4. *Thüringer Bauordnung (ThürBO)* vom 3.06.1994 (GVBl. Nr. 19, S. 553)

5. *Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990, zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 22.04.1993

6. *Thüringer Wassergesetz (ThüWG)* vom 10.05.1994 (GVBl. Nr. 16)

7. *Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (VorläufThürNatG)* vom 28.01.1992 (GVBl. S. 57)

8. *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)* in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

9. *Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)* vom 16.08.1993 (GVBl. Nr. 23, S. 501)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit dem Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 29.09.95 (Tag, Monat, Jahr) übereinstimmen.

Heiligenstadt, den 29.09.95

Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene *Umlegung* Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

, den

Katasteramt

Die Gemeinde Frankenheim hat am 6.10.95 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 6.2.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Frankenheim, den 16. Feb. 1996

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde am 12.2.96 durchgeführt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB beteiligt.

Frankenheim, den 22. März 1996

Bürgermeister

Am 5.3.96 wurde der Bebauungsplan gebilligt.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. der Textfestsetzungen hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.4.96 bis 15.5.96 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 5.4.96 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Frankenheim, den 11. Sep. 1996

Bürgermeister

Die Gemeinde Frankenheim hat mit Beschluß-Nr. 3/2021/96 des Gemeinderates vom 4.10.96 den Bebauungsplan gem. § 19 der Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.1993 gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN.

Frankenheim, den 08. Dez. 1997

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschl. der Textfestsetzungen ist gem. § 246a (1) Nr. 4 BauGB durch Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen/Auflagen

G E N E H M I G T.

, den

im Auftrag:

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluß-Nr. ..... des Gemeinderates vom ..... beigetreten.

Frankenheim, den

Bürgermeister

A U S F E R T I G U N G

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Schmiedefeld sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Frankenheim, den

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt am ..... in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung dazu ab diesem Tag in der Gemeindeverwaltung Frankenheim während der Dienststunden von ..... bis ..... einsehen und über Inhalt Auskunft verlangen.

Frankenheim, den

Bürgermeister

PLANZEICHEN

BEGRENZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
Baugrenze	
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung	

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet	GE
Maximale Traufhöhe	TH
Flächen für den Gemeinbedarf / Feuerwehr	

BAUWEISE

offene Bauweise	o
Einzelhäuser	E

VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Verkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

SONSTIGE PLANZEICHEN

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
max. Anzahl der Vollgeschosse	max. Traufhöhe
Grundflächenzahl	Bauweise

Flächen für Versorgungsanlagen		
Elektrizität		
Löschwasserbereitstellung	Bestand	Planung
unterirdische Versorgungsleitungen		
Wasserleitung		
Abwasserleitung		
Elektroleitung		
Abbau von Versorgungsanlagen		
bestehende Grundstücksgrenzen		
mögliche Grundstücksparzellierung		
Flurstücksnummer	115/2	
Flurgrenze		

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen	
Brücke oder Verrohrung	

G R Ü N O R D N U N G

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen	
Private Grünflächen	
Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Bäume als Hochstamm mit 10 - 12 cm Stammumfang)	
Erhaltung von Baum- und Strauchpflanzungen	
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Flächen für Wald	
Gewässer	

Maßangaben sind in Meter (m)

Textteil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung
nach § 9 (1) Pkt. 1, 5, 11, 12, 13, 20, 21 u. 25 BauGB sowie nach § 8 BauNVO.

1. Im Gültungsbereich dieses B-Planes wird Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Im GE sind je Betriebsgrundstück nur bis zu zwei Wohnungen zulässig.
3. Dazu im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
4. Zulässig sind alle Nutzungen entsprechend § 8 BauNVO.
5. Im Planbereich östlich der Landstraße 123 sind keine Hochbaumaßnahmen zulässig. Der Bereich dient als Grünbereich zur Durchführung von Freiluft- und Zirkusveranstaltungen.

B) Bauweise gemäß § 9 (1) Pkt. 2 und § 22 BauNVO

Es wird offene Bauweise in Form von Einzelhäusern zugelassen.

C) Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Pkt. 2 und § 23 BauNVO

1. Für die Baufenster entlang der Waldgrenze gilt die Einhaltung eines Abstandes von 30 m für Hochbauten von der Waldgrenze zumindest.
2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der GRZ 0,6 begrenzt.

D) Gestalterische Festsetzungen gemäß § 83 (4) ThürBO

1. *Dächer:*
Zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° - 40°. Ausnahmen können für Tankstellen zugelassen werden.

Die Dächer sind in blendfreier Eindeckung auszuführen - Grundfarbe sind Rottöne.

2. Gebäude müssen bei Längen über 20 m gestalterische Gliederungen aufweisen.
3. *Traufhöhe:*
Die im Plan angegebene Traufhöhe ist die Höhe zwischen der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche und der neuen Geländeoberfläche von der Hauptzufahrt gemessen.

E) Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (1) Pkt. 24 BauGB und § 83 ThürBO

1. *Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB*

1.1 Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist.

1.2 Bei Einrichtung einer Tankstelle wird die Gestaltung einer Zu- und Abfahrt von der Landstraße 123 gestattet.
Hierfür entfällt an dem Bereich die Bindung "Bereich ohne Zufahrt".
Homologationsbedarf der footgrooves Grünbereich zum Zwecke der Verkehrsanbindung unterschieden werden.

1.3 Als geordnete Zu- und Abfahrt zu der Grünfläche für Freiluftveranstaltungen ist eine mit Öko-Pflasterung befestigte Verkehrsanbindung vorzusehen.

2. *Ver- und Entsorgung gemäß § 9 (1) 12, 13 BauGB*

2.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit im B- Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

2.2 Zur Gewährleistung der Löschwasserbereitstellung ist ein Reservoir mit 100 m³ Fassungsvermögen vorzusehen.

3. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** gemäß § 9 (1) Pkt. 24 BauGB

3.1 Zur Sicherung des Nachbarschaftsschutzes ist für die Durchführung von Nachtarbeit ein gesonderter Schallschutznachweis zu erbringen.

F) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 Abs. 5 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB § 17 und § 19 BauNVO § 8a BNatSchG von 1987 / Vorl. ThürNatG von 1993

1. *Pflanzgebote nach § 9 (1) Nr.25a BauGB*

1.1 Zur Gliederung des Baugebietes und zur vertraglichen Einordnung in den Landschaftsraum sind an den gekennzeichneten Stellen Bäume und Sträucher zu pflanzen.

1.2 Es werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgelegt.

1.3 *Ausgleichsmaßnahmen:*
Als Ausgleichsmaßnahme für versiegelte Flächen werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Im Norden des Plangebietes ist ein Streifen von mindestens 5 m Breite als kontinuierliche Strauchhecke vorzusehen.
- Der Wassergraben ist durch geeignete Baumpflanzungen als naturnaher Raum zu erhalten und zu gestalten

1.4 Die Versorgungsfläche ist mit Strauch- und Heckenpflanzungen auf einer Breite ≥ 1,0 m einzugrünen.
Es sind Pflanzen entsprechend Pflanzliste G) Pkt. 3. zu verwenden.

1.5 Oberflächenwasser ist weitestgehend am Standort zu versickern bzw. dem Wassergraben zuzuführen.

1.6 Pkw- Stellplätze sind mit Öko-pflasterung zu befestigen.

1.7 Pro 5 Pkw- Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

1.8 Zur Pflanzung sind die unter G) aufgeführten Baum- und Straucharten zu verwenden.

G) Hinweise

1. Es liegt ein Baugrundgutachten der Firma Intergeo Sohl vor.
2. Für Pflanzungen sind folgende Pflanzen zu verwenden:
3. *Bäume:*

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Buche	(Fagus silvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Stieleiche	(Quercus robur)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Waßbirke	(Betula pendula)
Moorbirke	(Betula pubescens)
Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Salweide	(Salix caprea)
Korbweide	(Salix viminalis)
Silberweide	(Salix alba)
Bruchweide	(Salix fragilis)

Sträucher:

Hasel	(Corylus avellana)
Weide	(Salix smithiana)
Hartriegel	(Cornus alba)
Heckenkirsche	(Lonicera nigra)
Schneebeere	(Symphoricarpus albus laevigatus)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

Änderung zu TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art- und Maß der baulichen Nutzung

Ergänzung Pkt. A.6. *Traufhöhe*

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, von der Talseite gemessen.

Der **Pkt. C) 3.** *Traufhöhe* unter **C)** **"... gestalterische Festsetzungen ...** " entfällt.

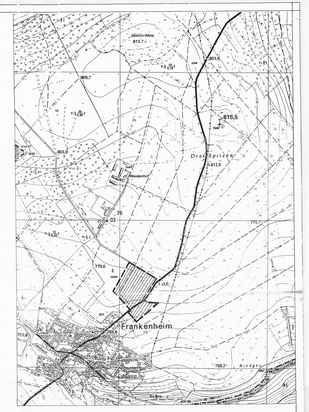
AB-12.98 Hönchelsbach

geändert am 19.11.1998

(Ort, Datum, Amtsbezeichnung) Gemeinde

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 240-6424.20-MGW020
GE „Schellershecke"
Weimar, den 21. Dez. 1998



LEGENDE:

Grünanlage	Laubbaum	HSC LEBEN Hauptsammelschacht	
Grünanlage	Nadelbaum	FSK LEBEN Grundwasserschacht	
Schacht		FSM LEBEN Fernmeldeschacht	
Schacht	Busch	FSL LEBEN Leitungsverteilerschacht	
Schacht		FS Kabelverteilerschacht	
Leitungsmast	Hecke/Gehölz	HS Hausanschlußkasten	
Mast/Pfahlgruppe		SL Straßenleuchte	
Leuchte	Weg/Platz	LS Lichtsignalanlage	
Kirche	Wasserbecken	BL Bauleitung	
Friedhof		Schacht	
Friedhofsmauer	Fahrbahnbegrenzung	Kabelmast	
Friedhofsmauer Mauer	Gebäudeumriß Gebäude		
Gebäudeumriß	Brücke		
Bach	Bahnschranke		
Gefälle/Richtungen	Asphalt		
Treppe	Pflanzbeet		

!! ZUR BEACHTUNG !!
Die dargestellten Flurstücksgrenzen wurden von einer Katasterkarte im Maßstab 1:2500 digitalisiert.
Aufgrund fehlender Passpunkte können sie nur als Hintergrundinformation dienen und haben keinen rechtsverbindlichen Charakter

INGENIEURGESELLSCHAFT GEMMER u. LEBER mbH

INGENIEURVERMESSUNG HYDROGRAPHIE
Ulrike Sutetta Str. 10
D 505 Bad Salzuflen
Tel: 0052/18 02 886
zur Schäferei 15
D 3352 Weferlingen
Tel. 0049/0853 **** 6

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
0	Original-Ausgabe	26.05.93	Leber
1	Ergänzung Trafostation und Fernmeldegebäude	03.08.94	Rudolff
2	Ergänzung Straße zur Ortsmitte	30.11.94	Klaus
3	Neuausgabe aufgrund Update CAD-Version	05.12.94	Leber

Gemeindeverwaltung FRANKENHEIM
GEWERBEGEBIET SCHELLERSHECKE

Jahrlage
Blatt Nr.

BESTANDSVERMESSUNG		Datum	Name
	bearbeitet	26.01.1993	Mazinka
	gezeichnet	26.01.1993	Mazinka
Lagebezug: Örtliches System	geprüft	05.02.1993	Leber
Höhenbezug: HN	Ingr.	V9207	L01
Die angrenzenden Planfestsetzungen liegen keinen rechtsverbindlichen Charakter		Bestandslageplan	
Dateiname Archiv: V9207_0.DWG			
Copyright (C) durch Ingenieurgesellschaft Gemmer u. Leber mbH		MASSTAB: 1 : 500	
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt Kopierverwendung " nur mit Zustimmung " nur mit Angabe des Urhebers.			

vermessen durch Ingenieurgesellschaft Gemmer und Leber mbH

M 1 : 500

Bebauungsplan Frankenheim
„Schellershecke"
- Satzung -

1. Entwurf: Juni 1993
2. Entwurf: Februar 1994
3. Entwurf: 12.08.1996
4. Entwurf: 07.05.1997
5. Entwurf: 01.09.1997

Satzungsplan: 12.12.1997

Verfasser:
Planungsbüro Kehrer & Horn
Freie Stadtplaner

PSF 1132
98536 Zella-Mehlis
Tel. 03682/8961-0
Fax. 03682/8961-61

Bearbeitung: Dipl.-Ing. U. Kehrer

Kammer der Freien Berufe Thüringen
Mitglied
Freier Stadtplaner