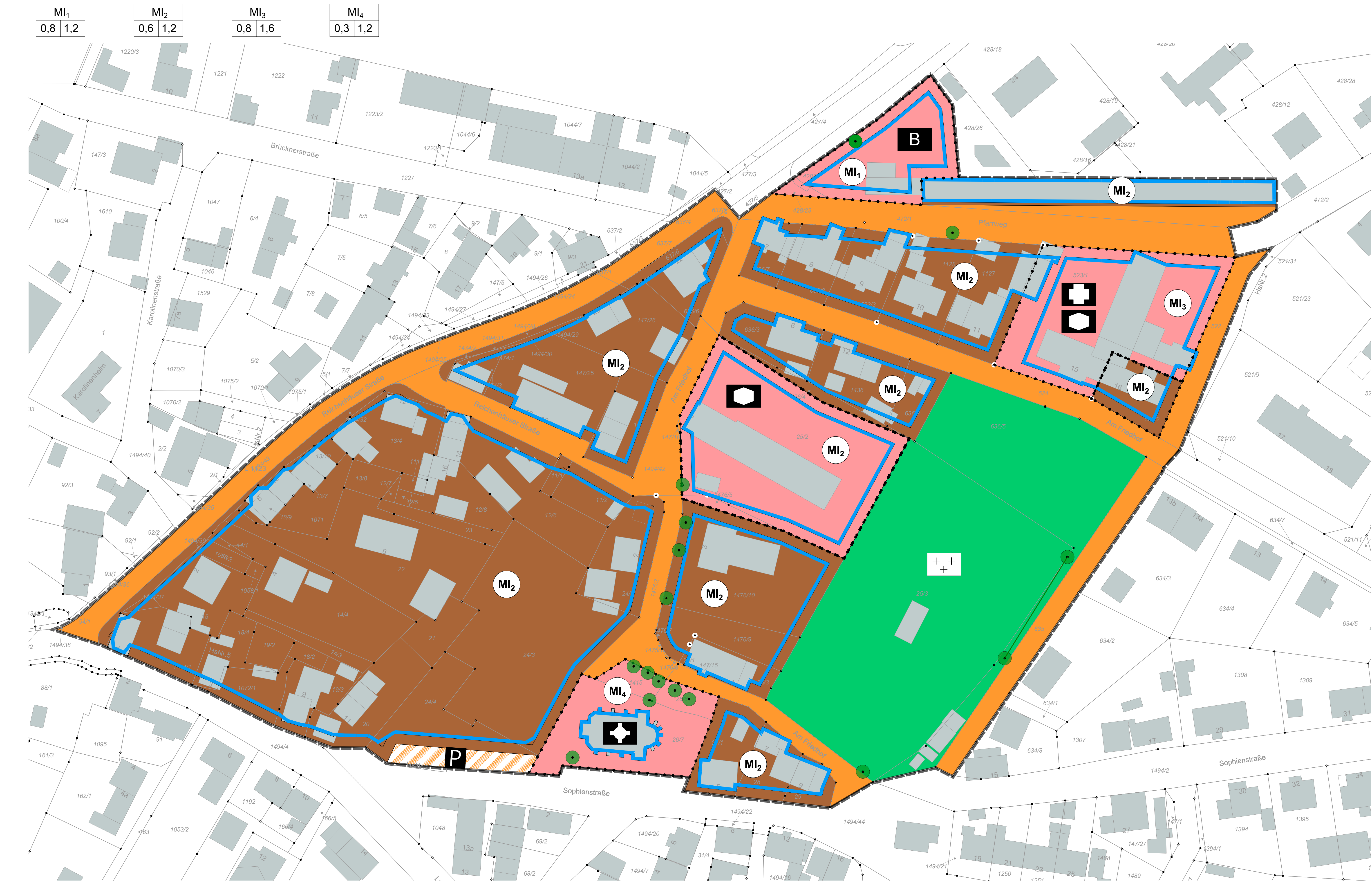


ENTWURF Bebauungsplan "Ortskern Frankenheim" - Teilbereich I
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB



I. Planfestsetzungen

FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

- A Art der baulichen Nutzung
- B Grundflächenzahl, Höchstmaß
- C Geschossflächenzahl, Höchstmaß

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- MI1 zulässiges Höchstmaß der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
zulässiges Mindest- und Höchstmaß der Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
MI2 zulässiges Höchstmaß der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
zulässiges Mindest- und Höchstmaß der Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
MI3 zulässiges Höchstmaß der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
zulässiges Mindest- und Höchstmaß der Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
MI4 zulässiges Höchstmaß der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
zulässiges Mindest- und Höchstmaß der Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Bauhof

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Friedhof

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume - Erhaltung

UMGRENZUNGSLINIEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 (7) BauGB

II. Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB : §§ 1-11 BauNVO)

Mischgebiete

§ 6 BauNVO - Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 6. Gartenbaubetriebe,
- 7. Tankstellen,
- 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

MI1

Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

MI2

Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

MI3

Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6

MI4

Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung dargestellt.

1.5 Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung dargestellt.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Außengestaltung der baulichen Anlagen

Bauliche Anlagen sollen sich harmonisch in die Umgebung einfügen und dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. (§ 9 ThürBO)

2.2 Stellplätze, Zufahren, Wege- und Hofflächen

Bei der Errichtung von Anlagen, bei dem ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen geeignete Stellplätze oder Garagen hergestellt werden, wenn und soweit insbesondere unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personverkehrs zu erwarten ist, dass der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug erfolgt (notwendige Stellplätze und Garagen). Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen ist nur der Mehrbedarf zu decken. (§ 49 ThürBO)

2.3 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedung wird durch die Ortsüblichkeit und das Thüringer Nachbargesetz (ThürNRG) bestimmt. Grundsätzlich soll das Einvernehmen mit dem Nachbarn hergestellt werden. Im Weiteren sind die §§ 5 und 63 (1) Nr. 7a) ThürBO zu beachten.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen sind gemäß (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Der Baumbewuchs im Geltungsbereich ist zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch ein vergleichbares Gehölz zu ersetzen.

4 Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist durch die Landesstraße L1123 (Reichenhäuser Straße) und die Landesstraße L1125 (Leubacher Straße) sowie die kommunalen Straßen Am Friedhof, Sophienstraße und Planweg erschlossen.

4.2 Technische Erschließung

4.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist im gesamten Baugebiet bereits weiträumig installiert. Bedarfswise Anschlüsse sind mit dem Kommunalen Wasser- und Abwasserzweckverband Meinungen abzustimmen.

4.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist über die bestehenden Abwasserkanäle zur Kläranlage zu gewährleisten. Bedarfswise Anschlüsse sind mit dem Kommunalen Wasser- und Abwasserzweckverband Meinungen abzustimmen.

4.2.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist im gesamten Baugebiet bereits weiträumig installiert. Bedarfswise muss eine Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen Überlandwerk Rhön GmbH Meiningen stattfinden.

4.2.4 Gasversorgung

Es existieren derzeit keine Gas- und Wärmeversorgungsleitungen im Baugebiet.

4.2.5 Telekommunikation

Glasfaserleitungen wurden im Baugebiet größtenteils verlegt und angeschlossen.

III. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Frankenheim/Rhön hat in der Sitzung vom 14.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans "Ortskern Frankenheim - Teilbereich I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt. Auf einen Umweltbericht wird ebenso verzichtet wie auf die Eingriffsregelung. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) wird in Anwendung des § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB ebenfalls verzichtet.

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Frankenheim/Rhön hat in der Sitzung vom 02.12.2025 den Entwurf des Bebauungsplans "Ortskern Frankenheim - Teilbereich I" in der Fassung vom 02.12.2025 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans "Ortskern Frankenheim - Teilbereich I" in der Fassung vom 02.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Ortskern Frankenheim - Teilbereich I" in der Fassung vom 02.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

4. Die Gemeinde Frankenheim/Rhön hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan "Ortskern Frankenheim - Teilbereich I" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Gemeinde Frankenheim, den

(Siegel)

1. Bürgermeister Alexander Schmitt

7. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom xx.xx.xxxx, AZ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Landratsamt Schmalkalden-Meiningen, den

8. Ausgefertigt

Gemeinde Frankenheim, den

(Siegel)

1. Bürgermeister Alexander Schmitt

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Ortskern Frankenheim - Teilbereich I" wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft "Hohe Rhön" zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Frankenheim, den

(Siegel)

1. Bürgermeister Alexander Schmitt

Index	Datum	Änderung
Projekt	BP Ortskern Frankenheim - Teilbereich I	
Vorbereitender	Verwaltungsgemeinschaft Hohe Rhön	
Entwurfsvorbereiter	HOFFMANN SEIFERT PARTNER	
Planzustand	Bebauungsplan - Entwurf	
Anlage / Plannummer	Lph 1	
Planstand	Lph 1	
Planung	Datei	
HSP		1:500
Anlage / Plannummer		Index
Planstand		242421
Planung		1:750m / 0,800m
Datei		242421_24.07.25_BP_vwx