



VERFAHENSVERMERKE

Die Gemeindevertreter haben in ihrer Sitzung vom 11.08.1991 beschlossen, für das Gebiet "Schmiedfelder Straße" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 10.12.1991 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 18.11.1991 wurde mit der Begründung aufgrund der Abwägung der Belange der Beteiligten am 10.12.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.1992 bis 28.02.1992 öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 28.02.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Der von der Planung beauftragte Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Schreiben vom 13.03.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Nach Eingang der Stellungnahmen wurde aufgrund einiger geänderter Einwendungen der Entwurf des Bebauungsplanes modifiziert und der gesamte Bebauungsplan neu aufgestellt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 09.11.1992 wurde mit der Begründung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindeverwaltung vom 21.08.1991 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.07.1993 bis 12.08.1993 erneut öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 28.08.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Der von der Planung beauftragte Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.09.1993 aufgefordert worden.

Die Gemeindeverwaltung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen der Bürger am 05.12.1993 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeinde Frauenwald hat mit Beschluss der Gemeindevertreter vom 06.12.1993 den Bebauungsplan "Schmiedfelder Straße", bestehend aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes, dem Ordnungungsplan und den dazugehörigen Begründungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der geänderte Bebauungsplan i. d. F. vom 13.01.1994 wurde bei der Unteren Genehmigungsbehörde beim Landesamt für Raumordnung, Wohnungswesen und Städtebau in Weimar eingereicht.

Nach erfolgter Vorprüfung wurden noch fehlende Stellungnahmen und Einbringungen im Ordnungungsplan nachgeholt.

Der beauftragte Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.09.1994 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindeverwaltung hat die letzten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.09.1994 geprüft und deren Forderungen akzeptiert.

Die Gemeinde Frauenwald hat mit Beschluss der Gemeindevertreter vom 28.09.1994 den Bebauungsplan "Schmiedfelder Straße", bestehend aus dem Plan der Flurstücke und den dazugehörigen Begründungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nach erfolgter Bemerkung beim Landesamt für Raumordnung, Wohnungswesen und Städtebau vom 06.12.1994 wurde der Bebauungsplan mit Beschluss der Gemeindevertreter vom 30.12.1994 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan "Schmiedfelder Straße", bestehend aus dem Plan der Flurstücke und den dazugehörigen Begründungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Lage im Ort



Lage im Raum



- 3.0 Maß der baulichen Nutzung**
- Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:
- WA Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ) 0,8
 - M1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ) 1,2
 - M2 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ) 0,8
- 4.0 Bauweise**
- Als Bauform sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen. Die einzelnen Bereiche sind durch Punktsymbole nach Plan V 15.14 gekennzeichnet.
- 5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 5.1** Die Gebäude sind als Putzgebäude zu erstellen. Sichtbetonflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind an Teillächen von max. 40 % des Gebäudes zulässig. Grundsätzlich sind keine satzgebundenen Farben (mit einem Pigmentgehalt von mehr als 25 %) als Fassadenfarbe zugelassen.
- 5.2** Die Dächer sind als Satteldach, oder Krüppelwalmdach anzufertigen. Als Überdeckungsmaßnahmen werden Tondachziegel, Betondachsteine und Schiefer zugelassen. Auch lauzenartige Wellplatten sind nicht erlaubt.
- 5.3** Bei ausgebautem Dachstuhl sind Dachgauben (Dachböcker) zulässig. Die Summe der Dachgaubenflächen darf ein Drittel der Traufhöhe (bei Krüppelwalmdächern der Firsthöhe) nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2 m. Der Abstand vom Gebäude zum First mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptbreite) betragen. Beim Krüppelwalmdach wird der Abstand ab dem Anfallpunkt gemessen. Dachgauben sind mit sicherem Feststellmaterial auszuführen.
- 5.4** Dachstuhldecken: traufseitig bis max. 50 cm giebelseitig bis max. 40 cm
- 5.5** Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Glasbalkenflächen sind zulässig.
- 5.6** Balkenabstufungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Stahl herzustellen.
- 6.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- 6.1** Trauhöhe bergseitig: max. 9,50 m; talwärts bei Bergabwärtsanlieger (E + 1,0) max. 6,90 m über Gelände (in geschlossenen Bauwerken (E + 1,1 D)).
- 6.2** Höhenanpassung ins Gelände
- Eingeschubtiefen max. 0,50 m über OK Straße am talseitigen Dreifünftelpunkt der straßenseitigen Baugrenze.
- 6.3** Dachneigung: 35° - 40°
- 6.4** Ein Kniestock bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Spuren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Trennwand.

- 9.1 Diminierungsmaßnahmen**
- Baustelleneinrichtungen außerhalb des Geltungsbereiches in Vegetationsflächen sind unzulässig.
 - Sonstige Beeinträchtigungen wie Staub- und Lärmentwicklung sind zu minimieren.
 - Stellplätze müssen offenkantig befestigt werden (Fassengraster, Kiesgitterstein, wassergebundene Decken usw.).
 - Der Fußweg in der alten Schmiedfelder Allee ist mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen und durch geeignete Maßnahmen (Polier-, Pfosten) gegen Befahren zu sichern.
 - Die Versiegelung von Flächen ist auf ein unentbehrlich notwendiges Maß zu reduzieren.
- 10.0 Einfriedigungen**
- Einfriedigungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. An Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzlatenzäune mit senkrechter Öffnung oder eine Hecke mit bauseigenen Laubgehölzen vorzusehen. Auch Kombinationen zwischen den vorgenannten Materialien sind möglich. Jägerzäune sind nicht zugelassen. Höhe max. 1,00 m.
- Die Errichtung eines Sockels ist zulässig, dieser ist als gestrichelte Mauerwerk- oder in Bruchsteinbauweise zu erstellen. Klinker sind nicht zulässig. Sockelhöhe max. 0,20 m. Zwischensockel max. 0,50 m.
- Zwischen benachbarten Grundstück und an den äußeren Grundstücksgrenzen sind durchgehende Mauerwerk- oder Holzlatenzäune mit senkrechter Öffnung oder eine Hecke mit bauseigenen Laubgehölzen zulässig und zu befestigen. Höhe max. 1,00 m.
- 11.0 Mülltonnen**
- sind grundsätzlich in geschlossenen Boxen, in den Garagen oder hinter einer optischen Abtrennung in Form einer gestrichelten Mauerwerk- oder einer Hecke aus heimischen Gehölzen talwärts zu setzen.
- HINWEISE**
- 1.0** Bodenkunde
- Selbst bei Gütungen archaische Bodenkunde gefunden werden, so sind diese an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landesamtes oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Im Fall von Fundstellen sind bis zum Ablauf eines Jahres nach Anzeige in unzugänglichen Zustand zu belassen.
- 2.0** Schallschutz
- Die DIN 9106-Schallschutz im Strassenbereich ist bei jeder Außenwand zu beachten.

- 6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Mögliche Modalteilung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Festlegung einer zwingenden Hauptfriesrichtung.
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 7.0 Stellplatz- und Garagenflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**
- Garagenflächen in den Hauptbaukörper einbezogen bzw. als Anbau an den Hauptbaukörper oder freistehend. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garagenflächen vorgelagert anzuordnen.
- Stellplatz
- Stellplatz ist mind. ein Stellplatz auf dem Grundstück, bzw. bei Reihenanbau auf einem separaten Grundstück nachzuweisen.
- 8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben für Fußwege
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen), mit Maßangaben zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Öffentliche Fußwege
- 9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
- Mögliche Grünflächen auf Privatgrundstücken
- Öffentlicher Spielplatz mit Einziehung (Hr 1,00 m)
- Öffentliche Grünflächen, Gras- und Strauchentfer
- Erhaltung von Einzelbäumen in öffentlichen Flächen
- Erhaltung von Einzelbäumen in privaten Flächen
- Zu entfernenden Einzelbäume
- Pflanzgebot von Einzelbäumen in öffentlichen Flächen
- Pflanzgebot von Einzelbäumen in privaten Flächen
- Flächenpflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung der Böschungen und Eingrünung zur freien Landschaft hin, als Windschutzpflanzung auf öffentlichen Grund
- Flächenpflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung der Böschungen und Eingrünung zur freien Landschaft hin, als Windschutzpflanzung auf privatem Grund.
- 10.0 Hinweise**
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Flurstücksnummern
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Böschungen
- Bauparzellennummer
- Schematische Darstellung der Trasse von geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, unterirdisch. Alle Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt. (Gas-, Wasserversorgungs-, Schmutzwasser-, Oberflächenwasser-, Strom- und Telefonleitungen)
- Höhenschichtlinien
- Flächen für die Abfallwirtschaft, Aufstellplatz für Wertstoffcontainer
- Flächen für die Energiewirtschaft, Trafostation

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1.0 Nutzungsschablonen**
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| A | B | A Art der baulichen Nutzung |
| C | D | B Zahl der Vollgeschosse |
| E | F | C Grundflächenzahl GRZ |
| | | D Geschosflächenzahl GFZ |
| | | E Dachform |
| | | F Bauweise |
- 2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB**
- Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsgrade
 - Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung
- 3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsmerkmalen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten.
- M1** Baufeld Wohnbaufächern nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- M2** Baufeld Gemischte Baufächern nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
- 4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)**
- II** Erdgeschoss + Dachgeschoss
- III** Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss
- 0,4** Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
- 0,8 (1,2)** Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
- 5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - Satteldach, Krüppelwalmdach
- Dachneigung: 35° - 40°**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- I Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 1.0 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geänd. durch Art 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff.)
- 2.0 Maßnahmen zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen), Art. 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (i. d. F. v. 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zul. geänd. durch Art. 2 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff.)
- 3.0 Baumtanzverordnung (BauTanzV) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff.)
- 4.0 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58)
- 5.0 Bundesratsgesetz (BRatStG) i. d. F. v. 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889) zul. geänd. durch Art. 5 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff.)
- 6.0 Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553)
- 7.0 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501)
- 8.0 Thüringer Landesplanungsamt (ThürLPA) vom 17.07.1991 (GVBl. S. 58)
- 9.0 Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (VorThürNatG) vom 28.01.1990 (GVBl. S. 55)
- II Verbindliche Festsetzungen**
- 1.0 Allgemeines
- Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6,51 ha
- 2.0 Art der baulichen Nutzung
- Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Schmiedfelder Straße" wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im Grenzgebiet zum anschließenden Gewerbegebiet, entsprechend der BauNVO § 6, als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Das Katasteramt hat den Bebauungsplan mit dem Katasterplan abgeglichen und die Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit dem Katasterplan abgeglichen. Weimar, den 2.12.94

Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgeschriebene Eingrünung / Grenzregulierung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben. Weimar, den 2.12.94

Katasteramt

Genehmigungsvorschlag für Obere Bauaufsichtsbehörde

Die Genehmigung erfolgte unter:

Ab: **Schmiedfelder Straße**

Ab: **Schmiedfelder Straße**

Weimar, den 08. Nov. 1995

Städt. Amt für Bauwesen

Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gem. § 12 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit Begründung und den üblichen Dienstleistungen in der Gemeindeverwaltung zu je demnach Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 41 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Vorhaben: Bebauungsplan Wohn- und Mischgebiet Frauenwald		Anlage: Begründungsplan	
Landkreis: Ilmenau		Plan Nr.: 1	
Mastab: 1:1000		"Schmiedfelder Straße"	
Vorhabensträger: Gemeinde Frauenwald		Entwurfsverfasser: Technisches Büro Werner	
Nordstraße 58		97483 Eltmann/Main	
Datum: 08.11.92		Datum: 08.11.92	
Unterschrift: [Signature]		Unterschrift: [Signature]	