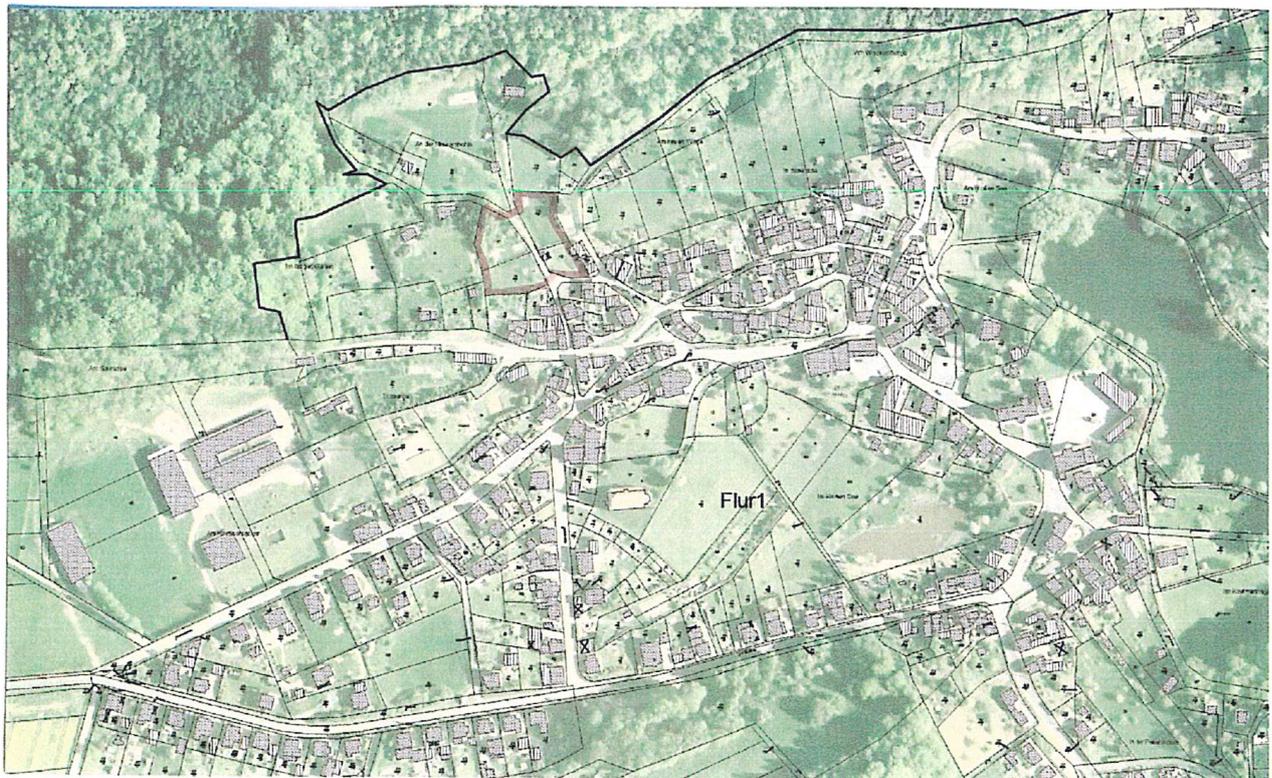


**Ergänzungssatzung  
„An der Trift“  
Gemeinde Frauensee**



Gemeinde Frauensee  
Erfüllende Gemeinde Tiefenort  
Kirchplatz 5  
36469 Tiefenort

Tel. 03695/8276-0  
Fax: 03695/827622  
E-Mail: [gemeinde@tiefenort.de](mailto:gemeinde@tiefenort.de)  
[gemeinde-frauensee@t-online.de](mailto:gemeinde-frauensee@t-online.de)

**Begründung  
Inhalt**

- 1. Gesetzliche Grundlagen**
- 2. Veranlassung und Ziele**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Vorgaben übergeordneter Planungen**
  - 4.1 Raumordnung, Regionalplanung**
  - 4.2 Flächennutzungsplan**
- 5. Rahmenbedingungen**
  - 5.1 Geografische Lage und Topografie**
  - 5.2 Naturräumliche Verhältnisse**
  - 5.3 Schutzgebiete**
  - 5.4 Vorhandene Bebauung/ Nutzung**
  - 5.5 Verkehr**
  - 5.6 Nutzungsbeschränkungen**
    - 5.6.1 Altlastenverdachtsflächen**
  - 5.7 Immissionen, Emissionen**
  - 5.8 Grund und Boden**
  - 5.9 Denkmalschutz**
- 6. Planinhalt**
  - 6.1 Städtebauliches Grundkonzept**
  - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - 6.3 Erschließung**
  - 6.4 Festsetzung der Grünordnung**
- 7. Standortfotos**

## 1. Gesetzliche Grundlagen

Diese Satzung wurde auf Grund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) in der jeweils gültigen Fassung
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils gültigen Fassung
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133) in der jeweils gültigen Fassung
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004 (ThürGVBl. Nr. 8 S 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2009 (ThürGVBl. S. 592)
6. Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274) das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.
7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648)
8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (Gvbl. S. 421)
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) in der fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465) in der jeweils gültigen Fassung
11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. Nr. 2 S. 41) in der jeweils gültigen Fassung
12. Regionalplan Südwestthüringen vom 01.02.2009 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
13. Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 (GVBl. Nr. 10 vom 30.09.2008 S. 327)

## 2. Veranlassung und Ziele

Der Gemeinde Frauensee liegen Bauanfragen zur Bebauung der Flurstücke-Nr. 95, 96/3, 107 und 108/1 mit Wohngebäuden vor.

Der Planungsbereich ist im genehmigten, rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Frauensee als Mischgebiet ausgewiesen. Er schließt unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung an.

Da der Planungsbereich baurechtlich im derzeitigen Außengebiet liegt, ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB erforderlich um Baurecht zu schaffen.

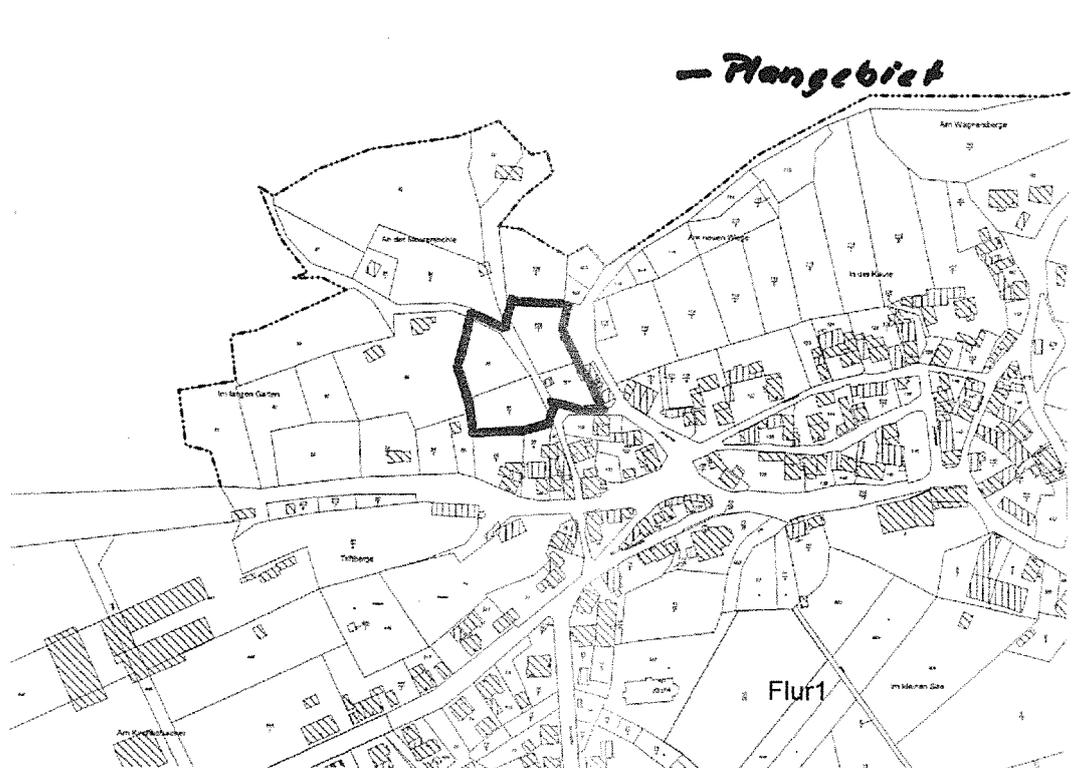
Dadurch können 4 ortsansässige Familien ohne Erwerb einen Bauplatzes kostengünstig Wohngebäude auf ihren eigenen Grundstücken errichten und zu einer positiven demografischen Entwicklung in Frauensee beitragen.

Die Gemeinde Frauensee verfügt innerörtlich im Baugebiet „Am Schafberg“ nur noch über einen Bauplatz. Im Ortskern sind keine Baulücken vorhanden. Zum Zeitpunkt der Planerstellung befindet sich in Frauensee nur ein, auf Grund einer ungeklärten Erbfolge leer stehendes Wohngebäude.

## 3. Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Norden der Gemeinde Frauensee an die bebaute Ortslage.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.740 m<sup>2</sup>. Es umfasst die Flurstücke – Nr. 95, 96/3, 107 und 108/ sowie ein Teilstück der Wegparzelle, Flurstück- Nr. 275/13.

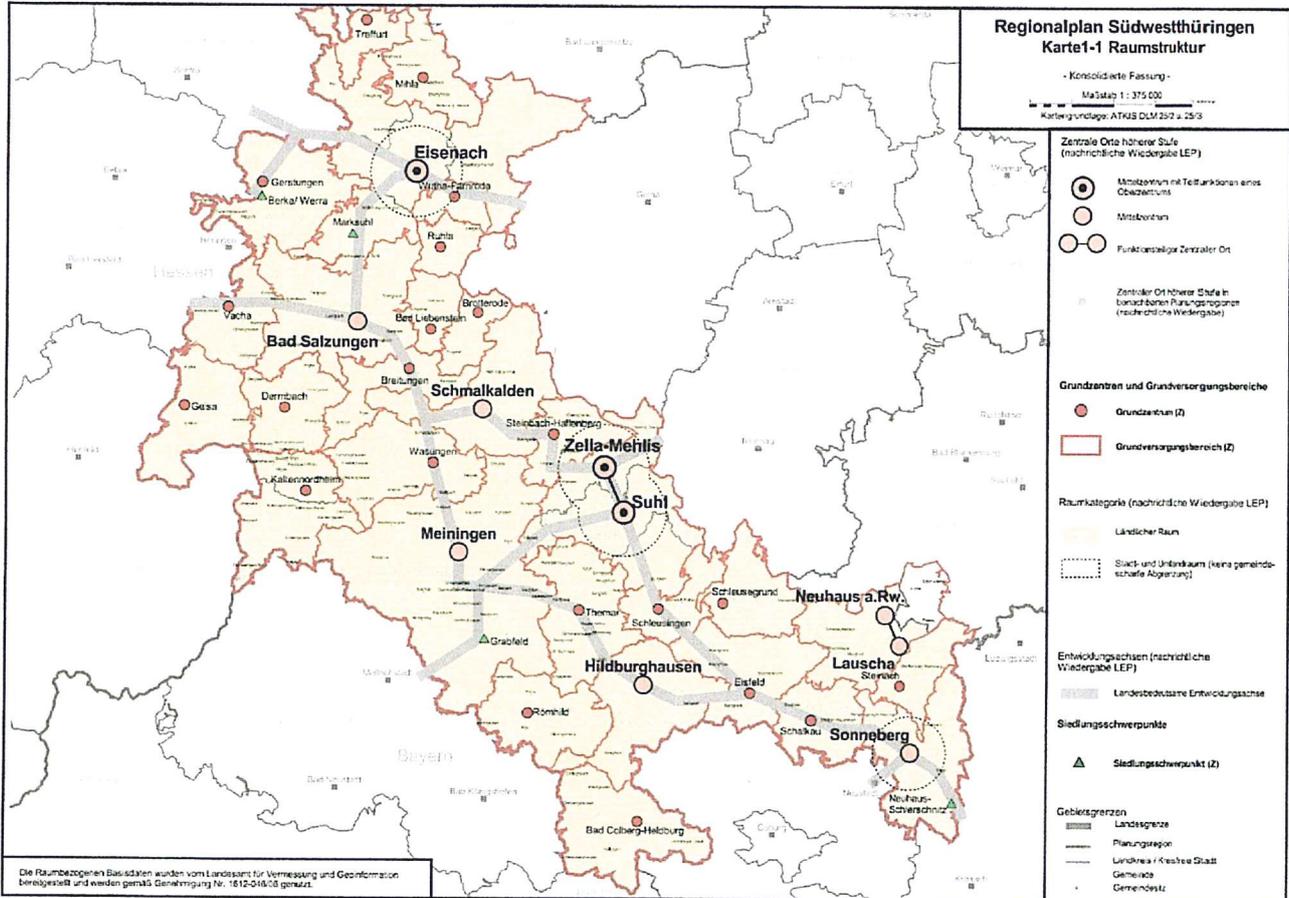


Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Frauensee

## 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

### 4.1 Raumordnung, Regionalplanung

Frauensee gehört zum Grundversorgungsbereich Bad Salzungen (Mittelzentrum)



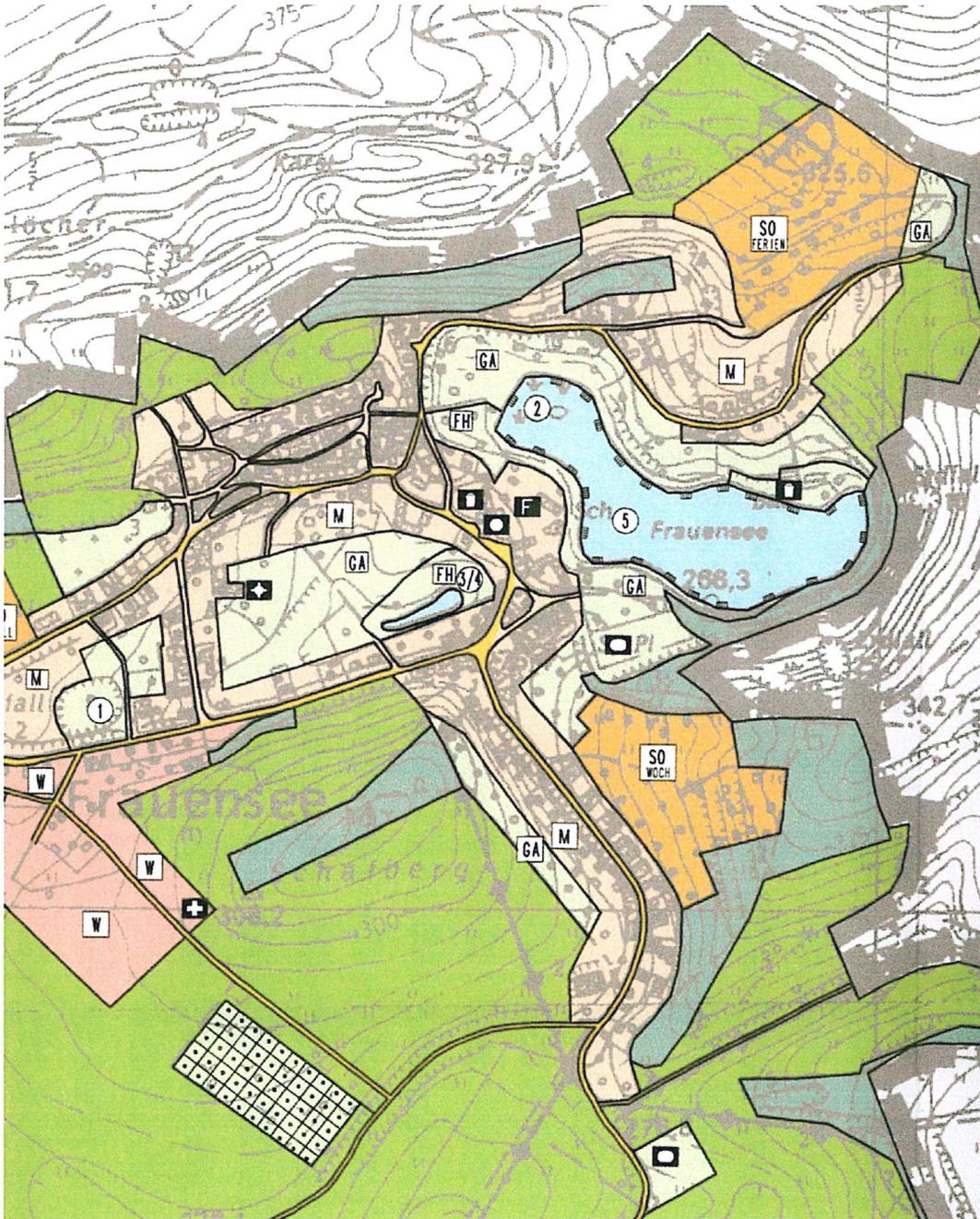
Auszug aus dem Raumordnungsplan Südwestthüringen

#### 4.2 Flächennutzungsplan

In der Gemeinde Frauensee liegt ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan vor.

Genehmigung vom 07.04.2005

Die vorliegende Ergänzungssatzung wurde unter Zugrundelegung des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Flächennutzungsplan Frauensee

## **5 Rahmenbedingungen**

### **5.1 Geografische Lage und Topografie**

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Frauensee. Das Bodenprofil der Plangrundstücke weist eine südöstliche Geländeneigung auf, welche einer gesunden Wohnbebauung entgegen kommt.

### **5.2 Naturräumliche Verhältnisse**

Die Grundstücke werden zurzeit als Gärten genutzt. An der westlichen Plangrenze befindet sich ein Pflanzstreifen mit Heckenbewuchs welcher erhalten bleiben soll.

### **5.3 Schutzgebiete**

Der Planbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

### **5.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung**

Die Plangrundstücke werden gärtnerisch genutzt. Große Teilflächen sind Rasenflächen. Einzelne bauliche Anlagen zur Gartennutzung (Schuppen, Kleintierställe) sind vorhanden.

### **5.5 Verkehr**

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt im Zuge der Straßenbaumaßnahme: Ausbau Vordergasse, Hintergasse, Trift im Jahr 2014. Zurzeit ist ein unbefestigter Weg vorhanden.

### **5.6 Nutzungsbeschränkungen**

Es bestehen keine Nutzungsbeschränkungen. Die zukünftige Bebauung muss aus Gründen der Gefahrenvermeidung einen Abstand von 30 m zum Wald haben.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Salzhanges. Subrosionsbedingte Oberflächenveränderungen können auftreten. Eine problemorientierte Baugrunderkundung ist zu empfehlen.

#### **5.6.1 Altlastenverdachtsflächen**

Im Thüringer Altlasteninformationssystem sind keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

### **5.7 Immissionen, Emissionen**

Es liegen keine Aussagen zu möglichen Beschränkungen und Beeinträchtigungen vor.

### **5.8 Grund und Boden**

Die Plangrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Straßenparzelle ist öffentliches Eigentum der Gemeinde Frauensee.

### **5.9 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich befinden sich bisher keine Bodendenkmale bzw. Bodenfunde bekannt. Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz sind diese Bodenfunde unverzüglich an das

Thüringische Landesamt für Archäologie und Denkmalschutz zu melden.

## 6 Planinhalt

### 6.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Ergänzungsfläche (Geltungsbereich der Satzung) soll vollumfänglich den Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet und als Mischgebiet ausgewiesen werden.

### 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Bebauung wird in Weiterführung der vorhandenen Ortsbebauung nach § 6 der BauNVO als Mischgebiet festgelegt.

- Einzelhäuser
- Offene Bauweise
- Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind zulässig
- Überbaubare Fläche/ Grundflächenzahl : 0,4

### 6.3 Erschließung

Die Erschließung wird im Zuge der Baumaßnahme „Ausbau Vordergasse, Hintergasse Trift im Jahr 2014 hergestellt. Die Trinkwasseranschlüsse werden bis zu den Grundstücksgrenzen vorverlegt. Ein Trennsystem zur Abwasserbeseitigung ist für jedes Grundstück vorhanden.

Elektroenergieversorgung ist gesichert.

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral.

Geh- und Fahrrechte sind nicht erforderlich.

### 6.4 Festsetzungen zur Grünordnung

*Für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34(4) Nr. 3 BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.*

Die im Plangebiet bereits vorhandenen Laub- und Obstgehölze sind weitestgehend zu erhalten.

#### **Ausgleichsmaßnahmen:**

1. Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Eingriffsflächen vorzunehmen. Pro 200 m<sup>2</sup> überbaute und versiegelte Fläche ist 1 Stück hochstämmiger einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
2. Als Ausgleichsmaßnahme sind 2.700 m<sup>2</sup> naturgemäßer Mischwald zu pflanzen.

## 7 Standortfotos



Flurstück 107 und 108/1



Flurstück 96/3 und 95