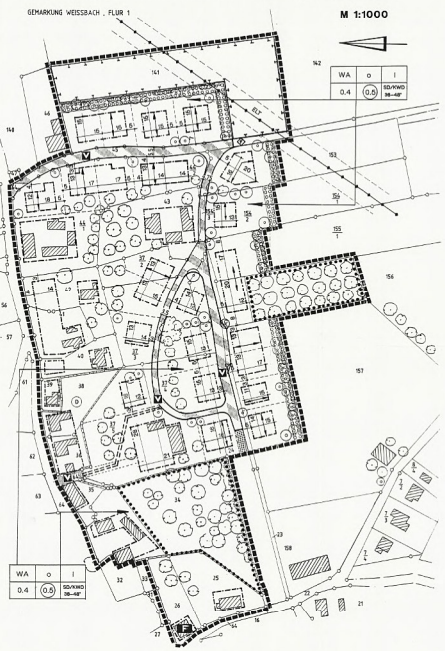
BEBAUUNGSPLAN "DIE LANGE WIESE" IN WEISSBACH

GEMARKUNG WEISSBACH , FLUR 1

M 1:1000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen gemäß Planz V 90

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - WA — Allgemeines Wohngebiet
   - 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
   - 0,5 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
   - I — Zahl der Vollgeschosse
   - 35–48° — Dachneigung
   - SD/KWD — Dachform Satteldach/Krüppelwalmdach
2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   - o — offene Bauweise
   - Baugrenze
   - Baulinie
3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - V — verkehrsberuhigt
4. PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
   - Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - private Grünfläche
   - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - private Grünfläche
   - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - anzupflanzende Bäume
   - zu erhaltende Bäume
   - anzupflanzende Sträucher
5. DENKMALSCHUTZ
   - D — zum Denkmal „Ensemble Ortskern Weißbach" gehörende Bereiche
6. SONSTIGE PLANZEICHEN
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
   - ELT — oberirdische Hauptversorgungsleitung - ELT mit Mindestabstand zur Bebauung
   - Feldweg
   - öffentliche Grünfläche
   - F — Feuerweiher

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

HINWEISE

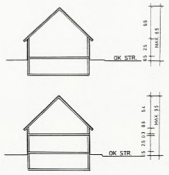
- Gebäude laut Katasterplan
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 154 — Flurstücksnummer
- Firstrichtung
- 14 — Maßangabe in Meter

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Bauliche Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Dachform/Dachneigung

Das Pangebiet umfaßt Teile der Gemarkung Weißbach Flur 1.

SYSTEMSCHNITTE GEBÄUDE (OHNE MASZSTAB)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), BauGB-Maßnahmegesetz, Planzeichenverordnung (PlanzV), Bauordnung jeweils in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

   entsprechend dem Planeintrag

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

   Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

   entsprechend dem Planeintrag

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB, § 22 BauNVO) und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

   entsprechend dem Planeintrag

   Neubauten sind in Bezug auf ihre Firstrichtung der vorhandenen Bebauung anzugleichen.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

   Die Höhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:
   Allgemeine Wohngebiet:
   I -geschossig maximal 8,50m Firsthöhe
   I -geschossig mit Drempel maximal 9,50m Firsthöhe
   Als Bezugspunkt wird die Oberkante der vorhandenen Geländehöhe am Gebäude (Höhe gemittelt) festgelegt.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

5.2 In einem 3,0 m breiten Streifen im Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

6.1 Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachzuweisen und auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

6.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Der Stauraum muß stetig (ohne Abschrenkung) befahrbar sein.

6.4 Der Stauraum kann auf 2,0 m verringert werden, wenn die Absenkung bzw. das Garagentor durch eine automatische funkgesteuerte Öffnungsanlage geöffnet werden kann.

6.5 Die Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen, daß insgesamt pro Grundstück nur ein Anschluß Zu- und Abfahrt) von der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig ist.

6.6 Aus gestalterischen Gründen dürfen die Garagen nicht in der Flucht mit dem Wohngebäude errichtet werden. Sie sind mindestens 1,0 m von der Gebäudeflucht zu versetzen.

7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

   Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von sichtbehinderndem Gebäuden, Bepflanzungen und sonstigen Gegenständen, die höher als 0,70 m über die Straßenoberfläche reichen, freizuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

8.1 Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken vorhandenen Bäume sind zu erhalten, soweit sie nicht direkt auf geplanten Bauflächen stehen oder abgängig sind. Bei unvermeidbaren Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzenliste vorzunehmen.

8.2 Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist, wenn möglich, als Brauchwasser zu verwenden oder versitzfuß der Grundstücke zur Versickerung zu bringen. Ansonsten ist der Notüberlauf an das öffentliche Netz anzubinden.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

9.1 Die dafür festgesetzten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

9.2 Die Art der im Plan gekennzeichneten Baumpflanzungen sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Die Mindestqualität der Bäume ist mit STU 16-12 cm festgelegt.

9.3 Für die Gestaltung der Hausgärten der Neubaustandorte sind neben den zu bevorzugenden heimischen Gehölzen vermehrt hochstämmige Obstgehölze auszuweisen. Pro 300 m2 Grundstücksfläche sind mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum und 5 Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume können lagemäßig verschoben werden.

9.4 Pflanzungen in bestehenden Hausgärten sind zu erhalten. Bei der Neuanlage oder Umgestaltung dieser Gärten gilt Punkt I.9.3 sinngemäß.

9.5 Die Bepflanzung auf dem zu bebauenden Grundstück ist spätestens im 2. Jahr nach Erhichtung der Baulicher herzustellen, vorbei die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und Ausfälle zu ersetzen sind. Die Kosten für die Bepflanzung trägt der Grundstückseigentümer.

10. Immissionsschutz

    Die Einhaltung bzw. Unterschreitung folgender Werte zum Schutz vor Lärmbelastung werden getordert:

    - Allgemeines Wohngebiet (WA)
      tags 52 dB (6.00 - 22.00 Uhr)
      nachts 37 dB (22.00- 6.00 Uhr)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedungen

   Grundstücke sind straßenseitig mit einem Zaun in einer Höhe von max. 1,20 m bzw. einer lebenden Hecke einzufrieden. Einfriedungen aus Kunststein sind nicht zulässig. Drahtgitterzaun darf nur in Verbindung mit einer lebenden Hecke zum Einsatz kommen. In diesem Fall muß die Hecke außerhalb des Zaunes auf dem privaten Grundstück gepflanzt werden.

2. Fassadengestaltung

   Außenwände sind zu verputzen. Zu verwenden sind mineralische Putze in hellen, abgetönten, ortsüblichen Farbtönen. Die Farbtöne sind mit dem Bauamt abzustimmen. Fenster und Ausschnitten müssen in ihrer Gliederung in einem maßstäblichen Verhältnis zum Gesamtbaukörper stehen. Fenster sind nur in stehendem Formaten zulässig. Beim Umbau alter Gebäudefassaden sind die bestehenden Fenster- und Sprossenteilungen sowie die Fensterpfeilerbreite und Putzkanten zu erhalten und wieder herzustellen. Die Sprossung ist glasteilend oder von außen aufgesetzt auszuführen. Fachwerkfassaden sind als ortstypische Bauwerke zu erhalten. Fassadenflächen über 25 m² Größe oder Flächen die auf eine Länge von mehr als 5,00m keine Fenster oder Türen aufweisen, sind zu begrünen sofern Gebäudefunktion und -konstruktion dies zulassen.

3. Dächer

3.1 Zulässig sind Satteldächer (SD) und Krüppelwalmdächer (KWD). Dies gilt auch für Nebenanlagen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.2 Drempel sind nur bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

3.3 Dachgauben sind nur in stehenden Format mit einer Breite von max. 1,50 m zulässig.

3.4 Dachgauben dürfen nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen. Sie dürfen auf max. 2/5 der Dachlänge angeordnet werden.

3.5 Zwischen Gaube und Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,20 einzuhalten.

3.6 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

3.7 Zur Dacheindeckung sind naturfarbene, rotbraune oder rote Ziegel/Dachsteine zu verwenden.

4. Stellplätze

   Kfz.-Stellplätze, die nicht der Zuwegung dienen, dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Zulässig sind Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke, Betonverbundpflaster ist nicht zulässig.

III HINWEISE

1. Denkmalschutz

   Bei der Durchführung der Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundstätte entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden und bis zum Eintreffen von Mitarbeitern zu sichern.

2. Die DIN 4149 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten" ist einzuhalten. Das Plangebiet liegt in der Zone 2 eines erdmisch aktiven Gebietes.

3. Stellplätze

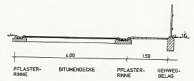
   Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend der für die Stadt Schmölln geltenden Stellplatzsatzung auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

4. Munitionsbergung

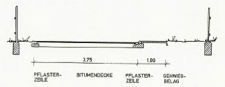
   Das Planungsgebiet ist nicht als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend Meldung zu erstatten.

SYSTEMSCHNITTE STRASSEN (OHNE MASZSTAB)

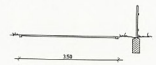
STRASSE IM GEGENVERKEHR - 5.50 METER



ANLIEGERSTRASSE - 4.75 METER



ANLIEGERSTRASSE - 3.50 METER



PFLANZENLISTE

Pflanzen für geschnittene Hecken:

Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Feldahorn	(Acer campestre)

Pflanzen für Strauchgruppen zur Abpflanzung/Ortsrandeingrünung:

Schlehe	(Prunus spinosa)
Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Kratzbeere	(Rubus caesius)
Brombeere	(Rubus fruticosus)

Sträucher für Vorgartenbepflanzung:

Flieder	(Syringa vulgaris)
Schneeball	(Viburnum in Sorten)
Forsythie	(Forsythia intermedia)
Spierstrauch	(Spiraea in Sorten)
Holunder	(Sambucus nigra,- racemosa)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Pfeifenstrauch	(Philadelphus in Sorten)
Weigelie	(Weigela-Hybriden)
Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Sommerflieder	(Buddleja davidii)
Europäisches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Rosen in allen Sorten und Varianten möglich.	

Kleinkronige Bäume:

Kortbeule	(Salix viminalis)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Kugelrobinie	(Robinia pseudoacacia)

Großbäume:

Obstgehölze	(Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, i.S.)
Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eiche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eiche	(Quercus robur)
Roteiche	(Fraxinus pennsilvat)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feld-Ulme	(Ulmus minor)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Schwedische	(Ulmus glabrosa)

Kletterpflanze:

Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia, Parthen. tricuspidata "Veitchii")
Baumwürger	(Celastrus orbiculatus)
Knöterich	(Polygonum aubertii)
Trompetenwinde	(Campsis radicans)
Wein	(Vitis vinifera i.S.)
Gemeiner Hopfen	(Humulus lupulus)
Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Kletterrosen	(Rosa i.S.)

Stauden für den Vorgarten:

Strauchmargerite	(Chrysanthemum frutescens)
Kaiserkrone	(Fritillaria imperialis)
Lampionblume	(Physalis pubescens)
Lupine	(Lupinus polyphyllus)
Türkenbundlilie	(Lilium martagon)
Purpurrose	(Rosa rugosa-Hybriden)
Pfingstrose	(Paeonia-Arendsii-Hybriden)
Rittersporn	(Delphinium - Hybriden)
Malve	(Alcea rosea)
Margiltchen	(Convallaria majalis)
Goldrose	(Goldtaps - Hybriden)
Christrose	(Helleborus niger)
Iris	(iris germanica)

VERFAHRENSÜBERSICHT

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15.07.96 übereinstimmen.

Schmölln, den 15. Juli 1996 Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung der Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung bzw. Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB erhoben.

Schmölln, den 15. Juli 1996 Katasteramt

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Schmölln am 26.09.96 beschlossen.
   Schmölln, den 16.01.96 Bürgermeister

2. Der Aufstellungsbeschluß des Stadtrates ist amtlich am 07.06.96 bekanntgemacht worden).
   Schmölln, den 16.01.96 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 09.07.96 erfolgt.
   Schmölln, den 16.01.96 Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat am 07.05. 1996 den Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
   Tag der öffentlichen Bekanntmachung: 17.05.1996
   Dauer der Auslegung vom 27.05.1996 bis 28.06.1996
   Schmölln, den 16.01.96 Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat die angebrachten Bedenken und Anregungen der Bürgerinnen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 17.09. 1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Schmölln, den 16.01.96 Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text, wurde am 26.09.1996 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
   Schmölln, den 16.01.96 Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text, wurde mit Verfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde Gera vom 01.10.1996 mit Aktenzeichen 210-4624.20-1996-043 / Bln. "Die lange Wiese" erteilt.
Schmölln, den 9.10.96 Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Schmölln sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.

Schmölln, den 9.10.96 Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 11.10.96 amtlich bekanntgemacht worden.

Schmölln, den 15.10.96 Bürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4624.20-1996-043
"Die lange Wiese"

Weimar, den 01. Okt. 1996

Blatt-Nr.: 1			
Proj.-Nr.: 42/95	Maßstab: 1:1000	Datum: 30.05.1996	Bearbeiter: Me/Ba
			Unterschrift: E. Melzer

MELZER & WIEDEMANN
Büro für Landschaftsarchitektur und Ortsplanung 07551 Gera
Pohlitzer Str. 13 Tel. 0365/8020103 Fax 0365/8027237

Bauherr/ Auftraggeber:	STADT SCHMÖLLN
Objekt:	WEISSBACH
Planungseinheit:	BEBAUUNGSPLAN WEISSBACH
Planungsphase:	ENTWURF