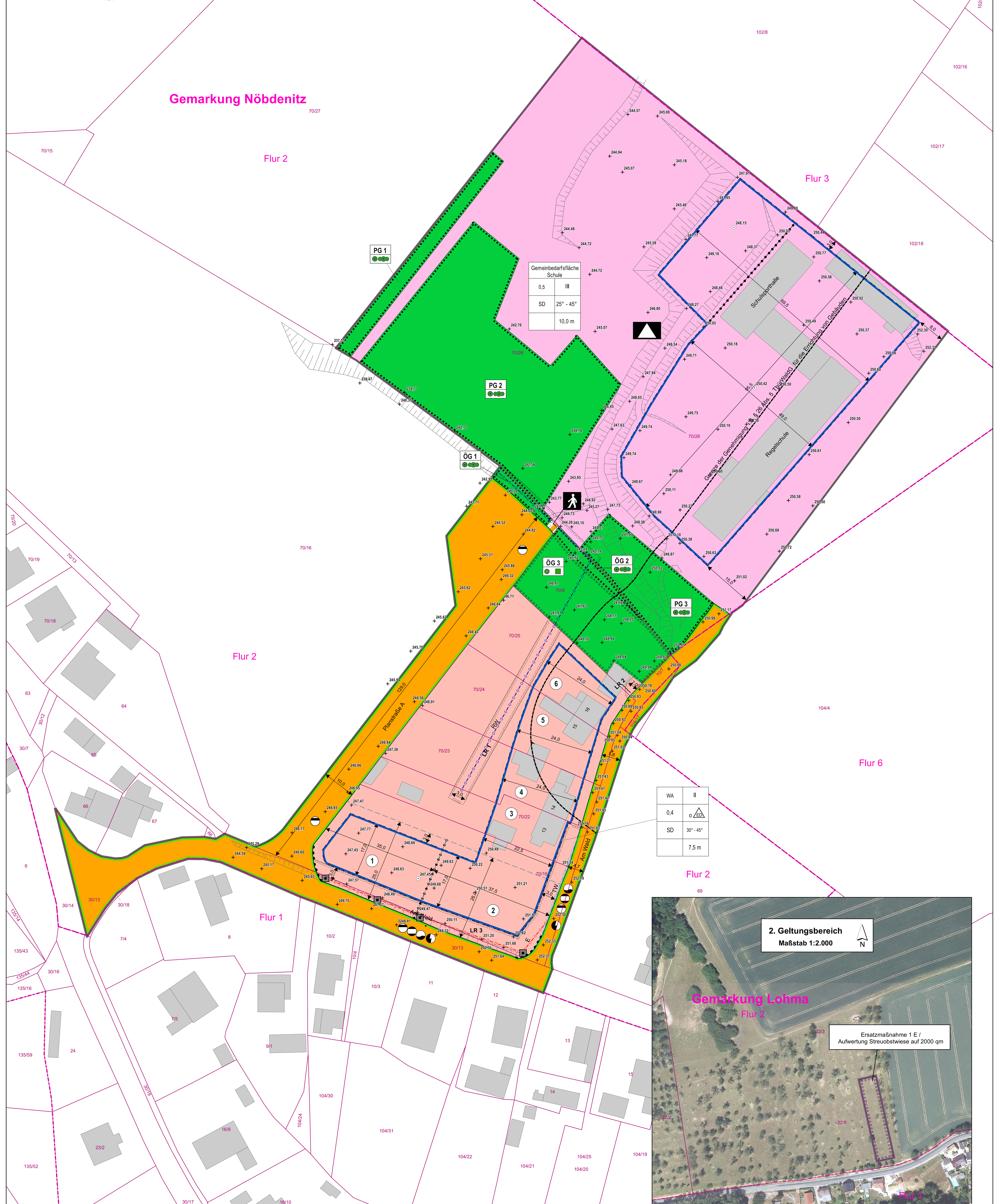
Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“

SATZUNG

Planzeichnung (Teil A)

1. Geltungsbereich



Für digitale Geobasisdaten und frei zugängliche Geodatendienste des TLBG, ausgenommen personenbezogene Daten, gelten die zurzeit in Version 2.0 (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), unter Verwendung des Quellenvermerks"(c) GDI-Th".

Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

- 247,50 — unterer festgesetzter Höhenbezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Schule

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ÖG — Öffentliche Grünfläche (ÖG) mit laufender Nummerierung
- PG — Private Grünfläche (PG) mit laufender Nummerierung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Rasenansaat (Regio-Saatgut, Herkunft 3 „Mitteldeutsches Flach- und Hügelland“)
- Anpflanzung Baum
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhalt Baum
- Erhalt Strauch

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- LR — Leitungsrecht mit laufender Nummer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (unterer Höhenbezugspunkt)
- Bezugsfläche der textlichen Festsetzung 1.5.2, 2. Satz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO) Grenze der Genehmigung i.S. § 26 Abs. 5 ThürWaldG für die Errichtung von Gebäuden
- Bezugsfläche der textlichen Festsetzung 1.9.2 (§ 9 Abs. 1a BauGB) Vorschlag Parzellierung der Grundstücke

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bestand Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch mit Zweckbestimmung

- E – Energie
- TW – Trinkwasser
- RW – Regenwasser

Planzeichen zur Information

- Anbindepunkt Abwasser
- Anbindepunkt Trinkwasser
- Anbindepunkt Elektrizität
- Anbindepunkt Gas

2. Hinweis zur Planunterlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 104/4 — Flurstücksnummer
- Gebäude (ALK)
- Bemaßung in Metern
- Vorschlag Parzellierung der Grundstücke
- 1 — Baufeldnummer fortlaufen
- 247,45 — Eingemessener Höhenbezugspunkt
- Böschung
- Grenze der Genehmigung i.S. § 26 Abs. 5 ThürWaldG für die Errichtung von Gebäuden
- Mast Eigentümer MitnetzStrom

3. Nutzungsschablonen

Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
	Traufhöhe

z.B.	Allgemeines Wohngebiet
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. SD	Satteldach
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. o	offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser
z.B. 30°- 45°	Dachneigung
z.B. 7,5	Traufhöhe als Höchstmaß

Gemeinbedarfsfläche „Schule“

Gemeinbedarfsfläche	
Grundflächenzahl	Vollgeschosse
Dachform	Dachneigung
	Traufhöhe

z.B. 0,5	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. SD	Satteldach
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. 25°- 45°	Dachneigung
z.B. 10,0	Traufhöhe als Höchstmaß

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet für die festgesetzte Wohngebietsfläche entsprechend Planeintrag.

1.1.2 Zulässig sind i.S. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.3 Folgende Nutzungen i.S. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO i.V.m . § 1 Abs. 5 BauNVO werden ausgeschlossen:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.1.5 Unzulässig sind i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 - 5 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.1.6 Zulässig sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - § 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne § 19 BauNVO für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und das festgesetzte allgemeine Wohngebiet entsprechend Planeintrag in der Nutzungsschablone.

1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse i.S. § 20 Abs. 1 BauNVO für das BauNVO für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und das festgesetzte allgemeine Wohngebiet entsprechend Planeintrag in der Nutzungsschablone.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlage
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als unterster Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage gelten für die Gemeinbedarfsfläche Schule und das Baugrundstück 1 im allgemeinen Wohngebiet die zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte in der Planzeichnung.
In den Baugrundstücken 2 bis 6 ist die dem Gebäudemittelpunkt nächstgelegene Oberkante der Straße „Am Wald “ der maßgebliche untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Als oberster Bezugspunkt gilt die in der Nutzungsschablone für die Nutzungskategorie festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) als oberster Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die zulässige maximale Traufhöhe (TH) für die Gemeinbedarfsfläche Schule beträgt 10,0 m und für das allgemeine Wohngebiet 7,5 m.
Garagen und Nebenanlagen sind in eingeschossiger Bauweise mit einer max. Traufhöhe (TH) von 3,0 m zu errichten.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V m. § 22 BauNVO)

1.3.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen i.S. § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise entsprechend Planeintrag in der Nutzungsschablone zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenze i.S. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO entsprechend Planeintrag.

1.5 Garagen, ebenerdige Stellplätze und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Garagen, Carports und ebenerdige Stellplätze sind i.S. § 12 Abs. 6 BauNVO für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 Garagen, Carports sind i.S. § 12 Abs. 6 BauNVO für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit für ebenerdige Stellplätze besteht in der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Flächenbereich der dargestellten Grenze i.S. § 26 Abs. 5 ThürWaldG.

1.6 Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.6.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule stellt die Hauptnutzung dar. Eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude einschließlich der Schulsporthalle zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken ist nur untergeordnet zulässig.

1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1 Das Leitungsrecht LR 1 (Regenwasser) wird zugunsten der Gemeindewerke Oberes Sprottental und deren Rechtsnachfolger in einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

1.7.2 Das Leitungsrecht LR 2 (Niederspannungskabel) wird zugunsten der MITNETZ Strom und deren Rechtsnachfolger in einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

1.7.3 Das Leitungsrecht LR 3 (Niederspannungskabel und Trinkwasser) wird zugunsten der MITNETZ Strom und der Gemeindewerke Oberes Sprottental und deren Rechtsnachfolger in einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

1.8.1 Die öffentlichen Grünflächen ÖG 1 / ÖG 2 sind ihrem Bestand als naturnahe sonstige Feldgehölze und Gebüsch- und Baumstrukturen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.2 Die privaten Grünflächen PG 1 – PG 3 im Flurstück 70/26 sind in ihrem Bestand als naturnahe sonstige Feldgehölze und Gebüsch- und Baumstrukturen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.3 Als öffentliche Grünfläche ÖG 3 in der Gemarkung Nöbdenitz Flur 2, Flurstück 70/6 mit einer Flächengröße von 879 m² ist als Ausgleichsmaßnahme eine Streuobstwiese anzulegen. Der Kraut- und Strauchaufwuchs auf der Fläche ist zu beseitigen. Es sind 10 hochstämmige Obstbäume regionaler Herkunft zu pflanzen (7 Bäume Kernobst / 3 Bäume Steinobst). Im Einzelnen sind 4 Apfelbäume, 3 Birnenbäume, 1 Süßkirsche, 1 Sauerkirsche und 1 Pflaume anzupflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten: Stammumfang 12 cm bis 14 cm; dreimal verpflanzt mit Drahtballierung. Auf der Fläche zwischen den Obstbaumpflanzungen ist eine Rasenansaat (Regio-Saatgut, Herkunft 3 „Mitteldeutsches Flach- und Hügelland“) anzusäen und zu entwickeln. Auf der Fläche sind 2 Setzstangen für Greifvögel zum Schutz der Leittriebe an den Hochstämmen anzuordnen. Die Fläche ist vor Wildverbiss zu zäunen. Nach der Realisierung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über insgesamt vier Vegetationsperioden umzusetzen

2. Geltungsbereich
Ersatzmaßnahme 1 E – Aufwertung einer Streuobstwiese

1.8.4 In der Gemarkung Lohma, Flur 2, Teilflurstück 22/3 der Gemeinde Langenleuba-Niederhain ist eine vorhandene Streuobstwiese auf einer Teilfläche von 2.000 m² durch Neupflanzungen infolge Ausfall aufzuwerten. Die Fläche ist durch eine zweischürige Mahd (1. Mahd Ende Juni; 2. Mahd Ende September) zu entwickeln. Vorhandene Verbuschungen auf der Teilfläche von 2.000 m² sind zu entfernen. Nach Herstellung der Fläche sind 20 hochstämmige Obstbäume regionaler Herkunft zu pflanzen. Im Einzelnen sind 10 Apfelbäume und 10 Süßkirschbäume anzupflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten: Stammumfang 12 cm bis 14 cm; dreimal verpflanzt mit Drahtballierung. Die Fläche ist vor Wildverbiss zu zäunen. Nach der Realisierung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über insgesamt vier Vegetationsperioden umzusetzen.

1.9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu der Eingriffsfläche
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.9.1 Der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) wird die Ersatzmaßnahme 2 E „Pappelumwandlung im Köthelgrund“ mit + 34.960 Werteinheiten als Ausbuchung aus dem Ökokonto, Maßnahmeblatt 019, der Stadt Schmölln zugeordnet.

1.9.2 Den Baugrundstücken 1 und 2 im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausgleichsmaßnahme ÖG 3 „Anpflanzung einer Streuobstwiese in der Gemarkung Nöbdenitz Flur 2, Flurstück 70/6 im Flurstück mit + 13.185 Werteinheiten sowie die Ersatzmaßnahme 2 E Maßnahmeblatt 019 „Pappelumwandlung im Köthelgrund“ mit + 5.040 Werteinheiten und die Ersatzmaßnahme 3 E Maßnahmeblatt 029 „Abriss und Entsieglung der ehemaligen Lederfabrik Schmölln“ mit + 420 Werteinheiten als Ausbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Schmölln zugeordnet.

1.9.3 Der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule wir die Ersatzmaßnahme 1 E „Aufwertung einer Streuobstwiese“ mit + 20.000 Werteinheiten zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 ThürBO)

2.1 Dachausbildung
Zulässige Dachform für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und das allgemeine Wohngebiet ist das Satteldach entsprechend der Nutzungsschablone.

2.2 Dachneigung
Dachneigung für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und das allgemeine Wohngebiet und entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone. Dächer von Doppelgaragen (Grenzbebauung) sind mit gleicher Dachneigung zu errichten. Solaranlagen sind der Dachneigung anzupassen.

2.3 Dachflächen
Dächer mit stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Bei Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind die Oberflächen und die zugehörigen Bauteile in dunkler-matter Farbe vorzusehen.

2.4 Einfriedungen
Als zulässige Höhe für die Grundstückseinfriedung gilt für Zäune und Hecken eine maximale Höhe von 1,80 m. Bei der Errichtung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm erforderlich. Bestandseinfriedungen sind davon ausgenommen.

Hinweise:

Artenschutzrechtliche Belange
1VASB Vermeidungsmaßnahme des speziellen Artenschutzes:
Rodung und Baufeldfreimachung sind nur innerhalb gesetzlich vorgeschriebener Fällfristen durchzuführen. Zur Vermeidung des Eintretens der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Rodung und Baufeldfreimachung Ausschlusszeiten zu beachten. Sämtliche Gehölzentfernungen müssen zum Schutz der Vögel und Fledermäuse gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb des Zeitraumes vom 1.03. bis 30.09 erfolgen. Damit wird auch den Festlegungen zum allgemeinen Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen entsprochen.

Grünordnung
2V Schutzzäune und Brett-Ummantelungen an Gehölzen und Bäumen während der Bauzeit:
Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg nördlich des Wendehammers sind die angrenzenden Gehölzbestände während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen und mechanischen Verletzungen zu schützen. Dazu ist vor Baubeginn an den Gehölzbeständen beidseitig der technologisch bedingten Baugrenzen ein 2 m hoher und insgesamt ca. 50 m langer Schutzzaun gemäß DIN 18920 aufzustellen. An der Straße „Am Wald“ sind vorhandene Einzelbäume während der Bauzeit vor mechanischen Beeinträchtigungen durch Brettummantelungen (gemäß DIN 18920 und RAS LP 4) zu schützen.

3V Umweltbaubegleitung
Bei Realisierung von Bauvorhaben kann es zu gravierenden Beeinträchtigungen der Umwelt kommen. Daher wird für den Zeitraum der Realisierung der Festsetzungen des B-Planes eine Umweltbaubegleitung festgelegt. Aufgabe der UBB ist die Beratung des Vorhabenträgers bei der Überwachung der im Genehmigungsbescheid festgelegten Auflagen des Natur-, Arten- und Biotopschutzes. U.a. erfolgt eine Einweisung der Bauleitung in die Umweltbelange und eine Abgrenzung schutzwürdiger Bereiche, in die nicht eingegriffen werden darf.
Wesentlicher Bestandteil der Maßnahme ist die bodenkundliche Baubegleitung zur Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen des § 7 BBodSchG (Vorsorgepflicht) sowie des § 2 Abs. 1 ThürBodSchG (Mitteilungs- und Auskunftspflichten), der DIN 19639, der DIN 19731, der DIN 18915 und der DIN 18320. Die detaillierten Inhalte der Baubegleitung sind in der Ausführungsplanung zu präzisieren.

Bodenschutz
Bei allen Eingriffen in den Boden sind der Grundstückseigentümer und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt dazu verpflichtet, Vorsorge zu treffen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen (Vorsorgepflicht nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz).Wenn bei Eingriffen in den Boden konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist die untere Bodenschutzbehörde sofort zu informieren (Mitteilungs- und Auskunftspflichten nach § 2 Absatz 1 Thüringer Bodenschutzgesetz).
Das Aufbringen und Einbringen auf oder in den Boden hat grundsätzlich unter Beachtung der §§ 1und 4 Abs. 1 und 2 sowie §§ 6 und 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) zu erfolgen. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen bei Eingriffen in den Boden organoleptisch auffällige Bereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Altenburg als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren. Bei Auftreten einer Havarie ist ebenso zu verfahren. Es wird auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG hingewiesen.
Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sind alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Beachtung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässung und Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das umgängliche Maß begrenzt werden, damit das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Beeinträchtigungen des Bodens durch die Erschließung – und Baumaßnahmen in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sind bei der Planung zu beachten, während der Baudurchführung zu vermeiden und zu begrenzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen.
Ergeben sich im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder der Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die zuständige Bodenschutzbehörde zu unterlassen.
Die Aufgabenwahrnehmung zum Vollzug des BBodSchG, des ThürBodSchG und der daraus ableitenden Verordnungen erfolgt wegen der Betroffenheit des Landkreises Altenburger Land (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule) abweichend von der regelzuständigen unteren Bodenschutzbehörde durch die obere Bodenschutzbehörde (§ 11 Abs. 1 Satz 2 ThürBodSchG). I.S. § 2 Abs. 1 ThürBodSchG sind die Verursacher schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sowie deren Gesamtrechtsnachfolger, die Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück soweit die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Bodenveränderungen unverzüglich dem Landkreis Altenburger Land, mitzuteilen

Unbelasteter Erdaushub
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist fachgerecht zu sichern und bis zum Wiedereinbau zu lagern.

Geologie
Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.
Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirma oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen ist nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Altlasten, Munitionsreste
Beim Auffinden und Feststellen von Altlasten, organoleptischen Verunreinigungen usw. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern. Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in dem Untergrund, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Altenburger Land als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Sicherungsmaßnahmen von Grenz- und Vermessungsmarken
Nach § 25 Abs. 2 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) hat der Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, die Grenzzeichen und Vermessungsmarken zu schonen und soweit diese nicht unterirdisch angebracht sind, erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe können eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 Abs. 3 ThürVermGeoG darstellen. Die vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen sind mit geeigneten Maßnahmen zu sichern (z.B. amtliche Katastervermessung).
Ist eine Gefährdung von Vermessungsmarken unabdingbar, so ist dies laut § 25 Abs. 3 ThürVermGeoG, der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mit-zuteilen.

Geologiedatengesetz (GeolDG)
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.
In der Fachplanung (Leistungsverzeichnis) ist darauf hinzuweisen.

Entsorgung des Erdaushubes
Im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen ist bei der Entsorgung anfallenden Bauschuttes und Erdaushubes die Thüringer Sonderabfallüberwachungsverordnung Thüringer Verordnung über die Überwachung von Sonderabfällen (ThürSAbfüVO) vom 16.11.2000 zu beachten.

Erdbebenzone
Das Gebiet befindet sich gemäß DIN EN 1998-1/NA (Fassung 2011-01) sowie gemäß Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr vom 14.11.2006 (ThürStAnz Nr. 50/2006 S. 2032-2036) in der Erdbebenzone 2 und in der Untergrundklasse R. Die daraus resultierende Anwendung entsprechender technischer Baubestimmungen ist zu beachten.

Nachbarschaftsrecht
Bei Anlegen der Bepflanzung sind die §§ 44 und 45 des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes (ThürNRG) zu beachten.

Erneuerbare Energien
Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) wird hingewiesen.
Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Sprottental“
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind im Landschaftsschutzgebiet „Sprottental“ i.S ThürNatG § 36 Abs. 9 ThürNatG i.V.m. mit § 36 Abs. 8 ThürNatG, diejenigen Flächen, welche sich im Bereich von 70 m zu den Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) befinden (Umkreis), nicht mehr Bestandteil des LSG sind. Für die Fläche, welche über den 70 m - Bereich hinausgehen, gelten weiterhin die landschaftsschutzrechtlichen Vorgaben i.S. § 36 (Abs. 4 und Abs. 5) ThürNatG. Konkrete Einzelmaßnahmen in diesem Bereich unterliegen einer landschaftsschutzrechtlichen Betrachtung und sind der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Altenburger Land zur Genehmigung einzureichen.

Hinweis zum externen Ausgleich auf von der Stadt Schmölln bereitgestellten Flächen
Ersatzmaßnahme 2 E - Ausbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Schmölln
Die Ausbuchung aus dem Maßnahmeblatt zum Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Nr. 019 „Pappelumwandlung im Köthelgrund„ in der Gemarkung Kummer, Flur 1 auf einem Teilstück des Flurstückes 83 der Stadt Schmölln mit + 40.000 Werteinheiten ist vorzunehmen.

Ersatzmaßnahme 3 E - Ausbuchungen aus dem Ökokonto der Stadt Schmölln
Die Ausbuchung aus dem Maßnahmeblatt zum Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Nr. 029 „Abriss und Entsieglung der ehemaligen Lederfabrik Schmölln“ in der Gemarkung Schmölln, Flur 22, Flurstücke 46, 44/1, 41/11, 42/5 der Stadt Schmölln mit + 420 Werteinheiten ist vorzunehmen.

Behinderte und alten Menschen
Die Grundsätze zur baulichen Gestaltung für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich gemäß DIN 18024 Teil I und II sind zu beachten.

Publizitätsgebot
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Schmölln, Markt 1, 04626 Schmölln während der Dienststunden eingesehen werden.

Immissionsschutz
Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmission - (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr.

Thüringer Waldgesetz - § 26 Abs. 5 ThürWaldG
Bauliche Veränderungen an den Bestandsgebäuden der südwestlich angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 70/25, 70/24, 70/23) werden im Zuge von Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der unteren Forstbehörde hinsichtlich des Waldbestandes einzelfallweise bewertet.

Planungs- und verfahrensrechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991S. 58), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der derzeit gültigen Fassung am 01.08.2023 trat die neue Fassung in Kraft

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74),

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung 13. März 2014(GVBl. S. 8549), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) in der Fassung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)

Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz - ThürWaldG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2020 (GVBl. S. 665)

Vermessungsgrundlage
Vermessungsbüro Gabler GmbH, Wehrstraße 5, 04626 Schmölln
Lage- und Höhenplan mit Liegenschaftsdarstellung vom 06.12.2022
Höhensystem: DHHN2016

Verfahrensvermerke

1. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“, bestehend aus Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen vom ...., wurden am...................... vom Stadtrat der Stadt Schmölln als Satzung beschlossen, (Beschluss Nr.: ....).
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss Nr. .... vom Stadtrat gebilligt.

Schmölln, den ....
Bürgermeister Schrade
Siegel

2. Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplans „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ wurde mit Bescheid des Landratsamtes Altenburger Land am……………, AZ ……….. erteilt.

Schmölln, den ....
Bürgermeister Schrade
Siegel

3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“, bestehend aus Planzeichnung vom .... mit textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Schmölln, den ....
Bürgermeister Schrade
Siegel

4. Bekanntmachung

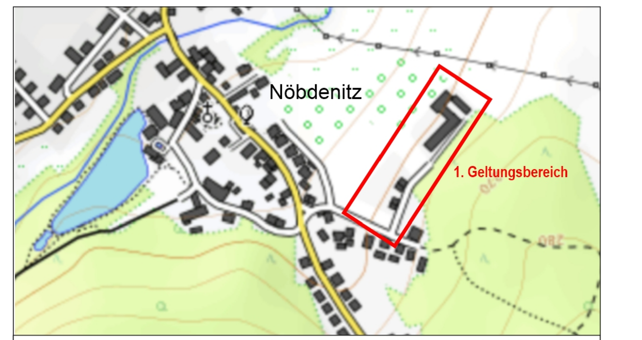
Die Anzeige der Satzung des Bebauungsplans „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Amtsblatt Nr. ...... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung tritt mit ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Schmölln, den ....
Bürgermeister Schrade
Siegel

5. Katasterbestätigung

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom .... übereinstimmen.

Zeulenroda-Triebes, den ....
TLBG Siegel



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Stadt Schmölln

Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“

SATZUNG Stand: 11/2023	Dipl.-Ing. (FH) Herr Andreas Golde Bauleitplanung - Grünordnungsplanung Umweltplanung Hermsdorf 10 07554 Gera Telefon: 0163/8231501 E-Mail: golde.hermsdorf@gmail.com
	Maßstab: 1: 500