BEBAUUNGSPLAN BRANDRÜBEL I

Gemarkung Brandrübel Flur 1

Stand der Plangrundlage: 05.03.1997

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- z. B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- z. B. 0,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- z. B. II — Zahl der Vollgeschosse
- SD — Dachform Satteldach
- TH — Traufhöhe über NN

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

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

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

- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

4. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Bach

7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Bäume anpflanzen
- Sträucher anpflanzen
- Bäume erhalten

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- G F(A) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  hier: G - allegemeines Gehrecht
  F(A) - Fahrrecht für Eigentümer bzw. Nutzer der anliegenden Grundstücke

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung WA	Bauweise o ED	Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Dachform Satteldach (SD)

Traufhöhe in m über NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN vom 13.07.2000

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

I.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

I.1.2 Nicht zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung und Tankstellen (§ 1 (6) BauNVO).

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1, § 9 (2) BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

I.2.1 entsprechend dem Planeintrag

I.2.2 Die Traufhöhe (TH) gibt die Höhe des Durchstoßpunktes Wand/Dach des Gebäudes über NN an.

I.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

entsprechend dem Planeintrag

I.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig. In einem 3,0 m breiten Streifen im Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen nicht zu errichten.

I.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) / § 9 (1) 25 BauGB)

I.5.1 Die Grünflächen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind mit gleichwertigen Arten zu ersetzen. Auf chemische Düngung und Pestizideinsatz ist zu verzichten.

I.5.2 Die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume sind zu erhalten, soweit sie nicht abgängig sind oder eine Gefahrenquelle darstellen. Bei unvermeidbaren Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Regelungen der Stadt Schmölln vorzunehmen.

I.5.3 Im Plan festgesetzte Flächen für Bäume und Sträucher sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Maximal 20 % der Gehölze können fremdländischer Herkunft sein.

I.5.4 Für die Gestaltung der Gärten sind neben den zu bevorzugenden heimischen Gehölzen vermehrt hochstämmige Obstbäume auszuwählen Die Mindestqualität der zu pflanzenden Laubbäume beträgt 16 - 18 cm Stammumfang. Ausnahmsweise können hochstämmige Obstbäume einen Stammumfang von 10 - 14 cm aufweisen.

I.5.5 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind von dem Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm und 5 Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die unter 1.5.3 festgesetzten Bäume und Sträucher sind hierbei anzurechnen.

I.5.6 Die Bepflanzung ist spätestens im 1. Jahr nach Errichtung der Baukörper gemäß § 178 BauGB herzustellen. Die Pflanzungen sind dauernd zu erhalten und Ausfälle zu ersetzen.

I.5.7 Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist innerhalb des Grundstückes zur Versickerung zu bringen. Ist aufgrund ungünstiger Baugrundverhältnisse keine Versickerung des Wassers möglich, muß ein Anschluß an das Kanalnetz erfolgen.

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

I.6.1 Nicht überdachte notwendige Stellplätze sind auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachzuweisen und auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

I.6.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Der Stauraum muß stetig (ohne Abschrankung) befahrbar sein. Der Stauraum kann auf 2,00 m verringert werden, wenn die Absperrung bzw. das Garagentor durch eine automatische, funkgesteuerte Öffnungsanlage geöffnet werden kann.

I.6.3 Die Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen, daß insgesamt pro Grundstück nur eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche notwendig ist.

I.6.4 Aus gestalterischen Gründen dürfen die Garagen nicht in der Flucht mit dem Wohngebäude errichtet werden. Sie sind mindestens 1,00 m von der Gebäudeflucht zu versetzen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauBG in Verbindung mit § 83 (4) ThürBO)

II.1 Einfriedungen

II.1.1 Einfriedungen sind mit einer lebenden Laubholzhecke gemäß Pflanzenliste, als senkrechter Holzlattenzaun und als Sandsteinquadermauer zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 2,00 m bezogen auf die Geländehöhe der jeweiligen Grundstücksgrenze.

II.1.2 Unzulässig sind Mauern aus Betonformsteinen, Maschendraht- und Drahtgitterzäune im Anschluß an eine öffentliche Erschließungsstraße.

II.1.3 Bei Einzäunung mit Maschendraht und Drahtgitterzäunen ist eine Abpflanzung mit geeigneten Laubgehölzen vorzunehmen.

II.1.4 Einfriedungen entlang der Durchgangsstraße sind einheitlich gemäß Pkt. II.1.1 zu gestalten.

II.2 Fassaden

II.2.1 Außenwände sind zu verputzen. Zu verwenden sind mineralische Putze in hellen, abgetönten, ortsüblichen Farbtönen. Die Farbtöne sind mit dem Bauamt der Stadtverwaltung Schmölln abzustimmen. Reines Weiß ist zu vermeiden.

II.2.2 Geschlossene Wandflächen mit einer Fläche größer 20 m² sind dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzenarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

II.2.3 Der Bau von Holzblockhäusern als Wohngebäude wird ausgeschlossen.

II.3 Dächer

II.3.1 Zulässig sind Satteldächer (SD) und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis maximal 48°. Garagen und Nebenanlagen dürfen ausnahmsweise eine Dachneigung von 25° aufweisen. Carports dürfen ausnahmsweise mit einem Flachdach errichtet werden.

II.3.2 Zur Dacheindeckung sind rotbraune oder rote Ziegel/Dachsteine zu verwenden. Die Verwendung andersfarbiger Dachsteine wird ausgeschlossen.

II.3.3 Dachgauben dürfen nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen. Sie dürfen auf max. 2/5 der Dachlänge angeordnet werden.

II.3.4 Zwischen Gaube und Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

II.4 Stellplätze

Einfahrten und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Zulässig ist Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä..

III HINWEISE

III.1 Denkmalschutz

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

III.2 Erdbebengebiet

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

III.3 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend der für die Stadt Schmölln geltenden Stellplatzsatzung nachzuweisen.

III.4 Munitionsbergung

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

PFLANZENLISTE

Pflanzen für geschnittene Hecken:

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

Pflanzen für Strauchgruppen zur Abpflanzung/Ortsrandbegrünung:

Schlehe	(Prunus spinosa)
Holunder	(Sambucus nigra)
Hundsrose	(Rosa canina)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Kratzbeere	(Rubus caesius)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Europäisches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

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)
Rosen in allen Sorten und Varianten	

Kleinkronige Bäume:

Korbweide	(Salix viminalis)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Kugelrobinie	(Robinia pseudoacacia)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

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)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eiche	(Quercus robur)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Feld-Ulme	(Ulmus minor)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)

Klettergehölze:

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)
Pfingstrose	(Paeonia officinalis)
Phlox	(Phlox-Arendsii -Hybriden)
Rittersporn	(Delphinium - Hybriden)
Malve	(Alcea rosea)
Maiglöckchen	(Convallaria majalis)
Goldrute	(Solidago - Hybriden)
Christrose	(Helleborus niger)
Iris	(Iris germanica)

Hinweise

- Flurstücksgrenze, nachrichtliche Übernahme aus der Katasterkarte
- 85 4/1 — Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Böschung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - im Verlauf einer bestehenden Flurstücksgrenze
  - als neue Grundstücksgrenze

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.20-ABG-043-WA
„Brandrübel I"
- mit Nebenbestimmungen -
Weimar, den 30. Nov. 2000

0 10 20 30 Meter

Bebauungsplan Brandrübel I in der Fassung vom 13. Juli 2000

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 27.09.2000 übereinstimmen.

Schmölln, den 27. Sep. 2000 Katasteramt

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

Schmölln, den .... Katasteramt

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Schmölln am 18.04.1996 beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluß des Stadtrates ist amtlich am 02.05.1996 bekanntgemacht worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 09.01.1997 erfolgt.
4. Der Stadtrat hat am 03.06.1999 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: 10.06.1999.
   Dauer der Auslegung vom 21.06.1999 bis 23.06.1999.
5. Der Stadtrat hat am 06.04.2000 die Änderung des Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und Begründung gebilligt und zur zweiten Auslegung bestimmt.
   Tag der öffentlichen Bekanntmachung: 13.04.2000
   Dauer der Auslegung vom 25.04.2000 bis 26.05.2000
6. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat die angebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger/innen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 14.09.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text, wurde am 14.09.2000 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schmölln, den 28.09.2000 Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text, wurde mit Verfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 30.11.2000 mit Aktenzeichen ....A............... erteilt.
210-4621.20-ABG-043-WA „Brandrübel I" (mit Nebenbestimmungen)

Schmölln, den 16.03.2001 Bürgermeister

Ergänzung Verfahrensvermerke
Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Verfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 06.03.2001 bestätigt.

Schmölln, 16.03.2001 *Bürgermeister*

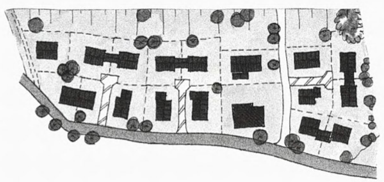
Ausfertigung

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 16.03.2001 Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 12.04.01 amtlich bekanntgemacht worden.

Schmölln, den 12.04.2001 Bürgermeister



Mögliche Gestaltung des Wohngebietes (unmaßstäblich)

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.
Az.: 210-4621.20-ABG-043-WA
"Brandrübel I"
Weimar, den 06. März 2001
Thüringer Landesverwaltungsamt
Bau- und Wohnungswesen
Weimarplatz 4 99423 Weimar
Postfach 22 49 99403 Weimar
- Ref. 210 -

PLANURKUNDE

Blatt Nr.	
1	Ellen Melzer – BÜRO FÜR FREIRAUM- UND STADTPLANUNG

Proj.-Nr.:	Maßstab:	Datum:	Bearbeiter:	geprüft:
99016	1:500	JULI 2000	SE./ME.	

Bauherr/Auftraggeber:	STADT SCHMÖLLN
Objekt:	BRANDRÜBEL I
Planungsinhalt:	BEBAUUNGSPLAN
Planungsphase:	PLANURKUNDE