A. Planzeichnung

Verfahrungsvermerke

1. 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 5. Juli 1996 übereinstimmen.

   Schmölln, 3.3. Juli 1996 (Siegelabdruck) (Unterschrift)
   Leiter des Katasteramtes

2.1 Das Anhörgut an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.

2.2. Benachrichtigung in entsprechender Anwendung des § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB nach § 7 Abs. Satz 2 BauGB-MaßnahmenG:
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.11.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

2.3. Der Stadtrat hat am 24. 4. 1996 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Am 07.05.1996 wurde die ortsübliche Bekanntmachung des gebilligten Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Dauer der Auslegung öffentlich bekanntgemacht.

2.4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom 27. 05. 1996 bis zum 01. 07. 1996 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bedenken und Anregungen sind nicht vorgebracht worden.
In einem Hinweis der gebilligten Planentwurfe vom 24.04.1996 bis zum 27.05.1996 zur Stellungnahme hing erfolgte am 2.05.1996.

2.5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 24.04.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

2.6. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.04.1996 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) wurde gebilligt.
Schmölln, 6.07.1996
Der Bürgermeister

2.7. Die Genehmigung der Satzung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde mit Erlaß der Höheren Bauaufsichtsbehörde vom 02. 09. 1996 Az: Tgm-24.27.10-KSL-PV-SOB, Bohra 4b+7 erteilt.
Schmölln, 06.09.1996 (Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

3. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Schmölln, 10.09.1996 (Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

4. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) der Gemeinde Bohra vom Landratsamt Altenburger Land ist am 10.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung 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, Satz Abs. 1 bis 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist seit 10.09.1996 zu Jedermann gehalten.
Schmölln, 10.09.1996 (Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Bei Genehmigung erfolgte nicht:
Az: 24.27.10-KSL-PV-SOB
KSL Bohra 4b+7
02. Sep. 1996
Weimar, den
Hoffmann

B. Textliche Festsetzungen

Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung und die Bauordnung, soweit in der zur Zeit der Planerstellung noch § 9 (2) BauGB gültigen Fassung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend.

I. **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB entsprechend dem Planeintrag)
   Zulässig sind nur Wohngebäude einschließlich Garagen und zugehörige Nebenanlagen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-20 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl GRZ und Geschoßflächenzahl GFZ entsprechend dem Planeintrag
2.2 Höhe der baulichen Anlage
   Die Gebäudehöhe ist der Abstand zwischen dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut und der festgelegten Bezugshöhe im Grundstück am Gebäude entsprechend dem Planeintrag als Höchstgrenze.
2.3. Erdgeschoßfußbodenhöhe
   Bei Einzelhäusern kann die Erdgeschoßfußbodenhöhe 0,60 m und bei Doppelhäusern 1,00 m über der festgelegten Bezugshöhe im Grundstück liegen.
3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
3.1 Entsprechend Planeintrag: offene Bauweise
3.2 Stellung der Gebäude entsprechend dem Planeintrag. Die Firstrichtung der Gebäudedächer ist nichtumgänglich mit der eingetragenen Gebäudestellung festgesetzt.
4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 und § 23 (5) BauNVO)
   Auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, vorgenommene Abstand ist ein 5,00 m breiter Streifen im Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen.
5. Garagen, Stellplätze und Grundstückszufahrten (§ 9 (1) 4 und 9 (1) 11 BauGB und § 21 a BauNVO)
   Die Stellplätzen und Garagen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß insgesamt pro Grundstück nur ein Anschluß (Zu- u. Abfahrt) von der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig ist.
   Zwischen Garagentoren (Stellplätzen) und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.
   Ist im Grundstück keine Gelb- bzw. Garagenfläche ausgewiesen, so ist für dieses Grundstück die Garage unter dem Wohngebäude anzuordnen.
6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)
   Die dafür festgesetzten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern unter Beachtung des Nachbarrechts zu bepflanzen und dauernd zu pflegen.
   Arten der empfohlen Pflanzen sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen. Die Pflanzungen sind in der auf die Beendigung der Bauausführungen folgenden Pflanzperiode (Frühjahr / Herbst) durchzuführen.
7. Regenwasserbehandlung, (§9 (1) 20 BauGB)
   Auf den Privatgrundstücken sind Zisternen mit Pumpanlagen zur Regenwasserversorgung/ -nutzung anzuordnen. Der Rückhalteraum ist auf 0,5 m einzuhalten. Die Zisternengröße wird auf 2,75 m³/100 m² befestigter Fläche festgelegt. Die Mindestgröße beträgt 3 m³.

II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB**

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage (Dachform und Außenputz)
1.1. Die Dachneigung ist mit 35° - 45° festgelegt.
1.2. Es sind rote bzw. rotbraune Dachziegel oder -steine zu verwenden.
1.3. Außenwände sind zu verputzen. Zu verwenden sind mineralische Putze in hellen ortstypischen Farbtönen.
1.4. Energiegewinnungsanlagen auf Dächern und Fassaden sind zulässig.
1.5. Nebengebäude und Garagen sind in der Dachform und -neigung sowie dem Außenputz dem Hauptgebäude anzupassen.
2. Außenanlagen und Einfriedung
2.1. Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder als gebrochte bzw. kornausgebuchte Belage herzustellen.
2.2. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und als Abgrenzung zwischen privaten Grundstücken sind lebende Einfriedungen und Zäune bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
   Es sind einheimische heimische Heckenpflanzen aus der im Plan angegebenen Pflanzliste gemischt zu verwenden.

III. **Hinweis**

1. Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend der für die Stadt Schmölln geltenden Stellplatzsatzung nachzuweisen.
2. Bei der Durchführung der Bauvorhaben 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 eines Mitarbeiters zu sichern.
3. Die DIN 4149 Bauen in deutschen Erdbebengebieten ist einzuhalten.

Pflanzliste

für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Ahornarte

Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feld- Ahorn	Acer campestre
Feld- Ulme	Ulmus minor
Gemeine Birke	Betula pendula
Gemeine Fichte	Picea abies
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot- Buche	Fagus silvatica
Schwarz- Erle	Alnus glutinosa
Schwarz- Pappel	Populus nigra
Silber- Weide	Salix caprea
Silber- Weide	Salix alba
Stiel- Eiche	Quercus robur
Vogel- Kirsche	Cerasus avium
Wild- Apfel	Malus sylvestris
Wild- Birne	Pyrus pyraster
Winter- Linde	Tilia cordata

Hochstämmige Obstbäume

Sträucher

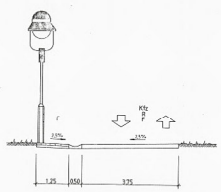
Brombeere	Rubus spec.
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hirtbeere	Cornus mas
Hundsrose	Rosa canina
Kratzbeere	Rubus caesius
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Kletterpflanze

Gemeiner Hopfen	Humulus lupulus
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Heckenrose	Rosa canina

Regelplan

Maßstab 1: 50



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WOB — Wohngebäude

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
§ 16 (2) 1, § 17 (1) und § 19 BauNVO

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
§ 16 (2) 1, § 17 (1) und § 20 BauNVO

Gbh ≤ 4,50m — Gebäudehöhe (Gbh)
(Abstand zwischen Bezugshöhe im Grundstück und Schnittpunkt Wand / Dach)

Gbh ≤ 4,00m

Bauweise, Baugrenze
§ 9 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze § 23 (1+3) BauNVO

Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
§ 9 (1) 2, BauGB

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Hauptversorgungsleitung
§ 9 (1) 13 BauGB

Hauptversorgungsleitung unterirdisch

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
§ 9 (1) 20,25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bzw. Garagen, bei Grundstücken ohne Abweichungen Stellplatz in der Garage unter dem Wohnhaus zu Kfz- anzuordnen

Flurgrenze

Sonstige Planzeichen
§ 9 BauGB

Geplante Grundstücksgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 (7) BauGB

Öffentliche Parkflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

vorhandener Baum

Wohngebäude, Bestand

Nebengebäude, Bestand bzw. abgerissen

— 200 — Höhenlinie

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Gr.12 — Grundstücksnummer der geplanten Grundstücke

Hydrant

Gasventil

Mast Straßenbeleuchtung

Mastleuchte

Hecke

P — Abwasserschmutzwasser zur Kläranlagenableitung erforderlich

Standort Elektroverteilschrank

Garten

Wiese

Grundstückszufahrt

0 45.94 — Decke/ Abwasserschacht mit Höhenangabe + 300,00 m NN

+ 44.96 — Höhenangaben + 200,00m NN, vorhanden

□ 44.15 — Regenwasserreinlauf mit Höhenangabe + 300,00m NN

93.00 — Bezugshöhe im Grundstück + 200,00 m NN

97.80 — KFH festgelegte Kellerfußbodenhöhe + 200,00 m NN, bei der ein Freispiegelanschluß an den Abwasserkanal möglich ist

49,70 — geplante Straßenhöhe + 200,00 m NN

Mast Telekom

Schieber/ Wasserleitung

Stallgebäude abgerissen

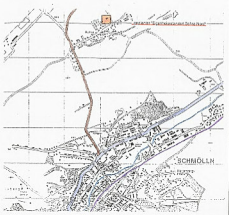
Füllschema der Nutzungsschablone

	Gbh Gebäudehöhe	die Nutzungsschablone ist Grundstück 10 ist für alle Grundstücke gültig
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl	
Bauweise	Dachneigung	

Nachrichtliche Übernahme
§ 9 (6) BauGB

Das gesamte Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Großstöbnitz.
Hinweis:
Das Baugebiet ist nicht als Muschelkalkimpaktfährdeter Bereich bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Muschelkalkfelge gefunden werden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die nächstfolge Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Übersichtslageplan Eigenheimbaugebiet Bohra Nord



Höhenbezugspunkt: Höhenbolzen am Gasthof Bohra (Örtliche Schule) 201,735 m ü. NN

3			
2			
93.94	Änderungen	Datum	Unterschrift

STADT SCHMÖLLN
Ortsteil Bohra

Vorhabenträger: Immobilienhof K. Möller, Nr. 69, 04626 Zschernitzsch
Landkreis: Altenburger Land/ Thüringen

VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Maßstab	Im Originalformat	V.- Stand	Lange
1:250	(mm) Druck:	Lange	Blatzke
Entwurfsverfasser:			

Planzeichner: KSKI
Schmölln, 26.09.1996

INGENIEURBÜRO KLAUS BABLER

Ein SCHMÖLLN
Karl-Liebknecht-Straße 24
04626 Schmölln