ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB – §§ 1 - 15 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

MI — Mischgebiet — § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) §§ 16 (2), 18 (1) u. 20 BauNVO

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

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

BAUWEISE, BAUGRENZE

§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze — § 23 (1 + 3) BauNVO

o — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

a — Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

g — Geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO

GD — Geneigte Dachflächen

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 u. § 9 (2) BauGB

Querregung der Strasse und des Gehweges
Strassenfläche
Gehwegfläche
Parkfläche
Strassenbegrenzungslinie
Strassen- und Gehwegbereiche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Wohnstrassen für Fussgänger und Gemischten Rad- und Kraftfahrzeugverkehr

Anschluß einer Einfahrt an die Verkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 (1) 12 u. BauGB

Umformerstation

Standort für Recyclingcontainer

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 (1) 13 BauGB

unterirdisch (bestand) öffentlichen/versorgungsraum zu verlegen

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB

V — Grünflächen als Bestandteil von Versorgungsanlagen in Ziffer von § 1272/14, BauGB

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Parkanlage

FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT

§ 9 (1) 16 BauGB

Wasserläufer

FLÄCHEN FÜR LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT

§ 9 (1) 18 BauGB

Flächen für die Forstwirtschaft

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 a) u. § 9 (1) BauGB

Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen

Pflanzgebot zum Anpflanzen von Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlichen Nutzung

Neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Böschungen (o. ä.)

Private Stellplätze

Ga — Garagen

Tga — Tiefgarage

Kante

Flurgrenze

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 (6) BauGB

Überdeckung des Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Schutzzone II (engere) (Schutzzone überwachung)

BESTANDSANGABEN

Wohngebäude

Wirtschafts- und Baugrundstücke

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Zwingend)	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	
Bauweise	Gebäudehöhen	
Baubeschränkung		

BEPFLANZUNG

A — Bestehende

B — Höhe
A: 38, 39,40, 45,46,47
B: 42,43,52,53,59,60
C: 41,48,49,50,51,61
29 verschiedene Pflanzen aus Pflanzliste

Wiese (nur alle zwei Jahre mähen, zu Anf.)

	Legende:			
xxx	Arten mit höchsten ökologischem Wertist unsere Region sollten ihrestrengst geschützt werden, diesen vielen Tieren als Nahrungsflächen und Wohnstätten.			
xx	Arten mit geringen ökologischen Wert für unsere Region, können bedenkenlos gepflanzt werden, diesen nur wenigen Tierarten als Nahrungsflächen und Wohnstätten.			
x	Arten ohne ökologischen Wert für unsere Region, sollten nur im engsten Siedlungsbereich als Schattige Pflanzen gepflanzt werden, diesen fast keinen Tierarten als Nahrungsflächen und Wohnstätten.			
	Pflanzqualitäten			
Nr.	Artname		Wertigkeit	Standort
	Bäume			
1	Eberesche	Sorbus aucuparia	xxx	
2	Flora	Prunus avium	xxx	
3	Feld-Ahorn	Acer campestre	xxx	
4	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	xxx	
5	Gemeine Birke	Betulapendula	xxx	
6	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	xxx	feucht
7	Hainbuche	Carpinus betulus	xxx	
8	Rot Buche	Fagussylvatica	xxx	
9	Stiel-Eiche *	Quercus robur	xxx	feucht
10	Schwarz Pappel	Populus nigra	xxx	feucht
11	Sal Weide	Salix caprea	xxx	feucht
12	Silber Weide	Salix alba	xxx	feucht
13	Sind Eiche	Quercus robur	xxx	
14	Trauben Eiche	Quercus petraea	xxx	
15	Wild Apfel	Malus sylvestris	xxx	
16	Wild Birne	Pyrus communis	xxx	
17	Hänge Birke	Betula verrucosa	xxx	
18	Hochstammobst Obstbäume		xxx	
19	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	xx	
20	Berg Ulme	Ulmusglabra	xx	
21	Feldar Ulme	Ulmusfulva	xx	
22	Sommer Linde	Tilia platyphyllos	xx	
23	Spitz Ahorn	Acer platanoides	xx	
24	Vogelbeere	Sorbus aucuparia	xx	
25	Gemeine Birke	Betula verrucosa	xx	
26	Stiel Eiche	Quercus robur	xx	
27	Gemeine Fichte	Picea abies	xx	
28	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	xx	
29	Europäische Lärche	Larix decidua	xx	
30	Hopfen-Buche	Ostrya carpinifolia	x	
31	Kirschen-Arkura	Acer negundo	x	
32	Gemeine Felsbeere	Amelanchier lamarckianum	x	
33	Hybride	Robinia pseudoacacia	x	
34	Salweide	Salix caprea	x	
35	alle sonstigen ausländischen Arten		x	
36				
37				
	Büsche			
38	Roseblumen *	Rubus idaeus	xxx	
39	Zingelfilzer Weißdorn	Crataegus monogyna	xxx	
40	Gemeine Hasel	Corylus avellana	xxx	
41	Gemeiner Schwarzdorn*	Viburnum opulus	xxx	
42	Hundsrose	Rosa canina	xxx	
43	Brombeere	Rubus fruticosus	xxx	
44	Kreuzdorn *	Rubus fruticosus	xxx	
45	Schlehe	Prunus spinosa	xxx	
46	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	xxx	
47	Europäisches Pfaffenhütchen	Mecurius europaea	xx	
48	Hartriegelsche	Cornus mas	xx	
49	Färber Ginster	Genista tinctoria	xx	
50	Faulbaum	Frangula alnus	xx	
51	Roter Holunder	Sambus racemosa	xx	
52	Schwarzer *	Prunus padus	xx	
53	Traubenkirsche	Rosa sp.	xx	
54	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	xx	
55	Zwergpfeifen Weißbirn	Crataegus lavigata	xx	
56	Berberitze	Berberis vulgaris	x	
57	Forsythie	Forsythia europaea	x	
58	Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris	x	
59	Ligustar	Ligustrum vulgaris	x	
60	Sanddorn	Hippophae rhamnoides	x	
61	Spierstrauch	Symphoricarpos albus	x	
62	Deutzie	Neu ausführen	x	
63	alle ausländischen Ziersträucher		x	
64	alle Zierbäumen		x	
	Wasserpflanzen			
65	Gemeiner Hopfen	Humuus lupulus	xxx	
66	Gemeine Wasserlie	Clematis vitalba	xxx	
67	Wein	Hedera helix	xxx	
68	Hundsrose	Rosa canina	xxx	
69	Wilder Wein	Parthenocissus inserta	x	
70	Vierlappige Zaunrebe	Parthenocissus tricuspidata	x	
71	Silberregen	Fallopia x dumit	x	
72	alle sonstigen		x	
73	alle Zierformen		x	
	* keine Zierformen			
Pflanzabstand: Hecke: Bäume ungefähr von 10/01 cm. Hecke: mind. 3 x verpflanz., Höhe mind. 1,5 m. Dickacker: mind. 2x verpflanzt.				

Architekten- und Ingenieurbüro Siegfried Lehner Bahnhofstr. 82 7150 Mühlacker Tel. 07041 / 8141 Fax 07041 / 44143 Büro Ost: Pfeffenhag 7 O-5420 Schmölln Tel. 7700

Kreis Schmölln/Thür.
Stadt Schmölln/Thür.

Bebauungsplan "An den Queeren"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 und (BNatur) jeweils in der gültenden Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:
(nach § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Baulicke Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung nach Planzeichenlein.

WA — im Sinne des § 4 der BauNVO.
Die nach §4(3)2. BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) ist nach §1(6)BauNVO nicht zulässig.

MI — im Sinne des § 6 der BauNVO.
Die nach §6(2)3. BauNVO (Tankstellen) und §6(2)4.2 Vergnügungsstätten) allgemein zulässige Nutzungen nach (§(5) BauNVO) unzulässig. Weiterhin sind die nach §(5) BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässige Nutzung nach (§(6) BauNVO) unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung nach Planzeichnerlich (§9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Zahl der Vollgeschoss als Höchstgrenze

1.2.2 Grundflächenzahl siehe Planzeichnerlich

Bei Baulücken, bei denen I und II — geschossige Bauweise vorgeschrieben ist, darf die festgesetzte Grundfläche abweichend die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO ermittelten Anlagen nicht überschritten werden.

1.2.3 Geschoßflächenzahl nach Planzeichnerlich

1.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

1.3.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO).

1.4 Garagen und Stellplätze (§9 (1) 4 BauGB, §21a BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig, dürfen sie die festgesetzt sind und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m zur Strassenbegrenzungslinie einzuhalten. Der Stauraum sind nicht auf (ohne Abschreitung) beibehalten sein.
Der Stauraum kann auf 2,00 m verringert werden, wenn die Abspertung bzw. das Garagentor durch eine automatische funktionierende Öffnungsanlage geöffnet werden kann.

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

1.5 Gebäudehöhen § 16 (2) BauNVO

Bezugspunkt/Geb.höhe bei Planeinschrieb

1.5.1 Höchste Gebäudehöhe (Firsthöhe) gemäß Planeinschrieb

Sollen keine Geb.höhe im Plan festgesetzt sein, gilt die maximale Höhe der baulichen Anlagen bei I Vollgeschoß

Gebäudehöhe bei Geschoßzahl I max. 6,50 m.

Als Gebäudehöhe gilt der Höhenunterschiedzwischen oberster Kante der Dachhaut (First) und der höchsten natürlichen Gelände(Bezugs) um Gebäude. Liegt die Erdgeschoßfußbodenhöhe über oder unter der Gebäudehöhe höher als die höchste natürliche Geländeordnung an dieser Stelle, so gilt als Gebäudehöhe der Höhenunterschied zwischen oberster Kante der Dachhaut (First) und der Oberkante der Erschließungsanlage.

1.5.2 Höchste Wandhöhe bergseits (Traufhöhe)

Bergseitige Wandhöhe bei Geschoßzahl I max. 3,50 m.

Als bergseitige Wandhöhe gilt der Höhenunterschied zwischen der höchsten natürlichen Gelände(Bezugs) um der höchsten natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Länge und Einzelabmessungen (Traufe) an der hangseitigen Gebäudeseite höher als die natürliche Geländeoberfl. — gilt der Höhenunterschied zwischen Oberkante Erschließungsanlage und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

1.5.3 Höchste Wandhöhe talseits (Traufhöhe) bei Geschoßzahl I

Der Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit der Dachhaut darf nicht höher liegen (über 300) als der entsprechende hangseitige Schnittpunkt.

Die talseitige Wandhöhe ist festgelegt:
bei Geschoßzahl I max. 6,50 m.

Als talseitige Wandhöhe gilt der Höhenunterschied zwischen der niedrigsten natürlichen Gelände(Bezugs) um der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Bei fortgesetzter Geschoßhöhe gelöter als I gelten die Höhenlinie strengen entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, daß die Höhen für jedes weitere Geschoß um 2,75 m erhöht werden dürfen.

1.6 Nebenanlagen §14 BauNVO

Sind auf der nicht überbaubaren Fläche als Gebäude nicht zulässig.

1.7 Hauptrichtung Gebäude

Die Hauptrichtung (längste Gebäudeseite) der baulichen Anlagen sind Parallel oder senkrecht zu der im Plan eingetragenen Baugrenzen auszurichten.

1.8 Brennstoffe § 9 (1) 23 BauGB

1.8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine feste und flüssigen Brennstoffe verbrannt werden mit Ausnahme von Holz für Holzfeuerungen (offene Kamine).

2. Bauordnungs- schtliche Festsetzungen § 83 BauO

2.1 Äußere Gestaltung

2.1.1 Dachform

2.1.2 Hindachneigung 15 Grad

2.1.3 Höchstneigung 75 Grad

2.1.4 Farbe der Dacheindeckung:
Dunkle Farbtöne (ziegelrot, rotbraun, dunkelbraun, grauschwarz)

2.1.5 Dachaufbauten nur auf 2/3 der jeweiligen Dachfläche und Dachfläge zugelassen. Der Abstand von der Gebäudekante soll mind. 1,20 m betragen.

2.2 Außenantennen

Außenantennen sind nicht zulässig, wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist.
Ausnahmen gelten für Parkantennen zu Hobbyzwecken.

2.4 Stellplätze und Zufahrten

Die Stellplätze, sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder als gärtnerische bzw. wasserpflanzliche belägte herzustellen.
Betonverbindpflaster ist nicht zulässig.

3. Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche und Gartenanlegung.

3.1 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Rasen mit einzelnen heimischen und standortgerechten Strauchgruppen und Bäumen anzulegen; ihr Abstand von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie auch als Hofraum und Garagenzufahrt.
Im übrigen gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

3.2 Einfriedigungen

Einfang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur lebende Einfriedigungen zulässig. Es sollen verschiedene heimische Heckenpflanzen arten aus der im Plan angegebenen Pflanzenliste gemischt werdenmuss.

Für Höhe, Abstand der Hecke von der Grenze, sowie Rückschnitt, gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen.
Als Grenze gilt auch die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zwischen öffentlichen Grundstücken.

Von Feldwirtschaften der Straße und befahrbaren Wohnwegen ist mit jeglicher Pflanzung, Einfriedigung und sonstigen Anlagen, die höher als 80 cm sind, ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. (Sichtfeld)

Als Abgrenzung zwischen privaten Grundstücken sind auch Zäune bis max. 1,00 m Höhe zugelassen.
Bis hergestellt wenn die Hecken ihre Funktion als Einfriedigungen erfüllen, sind auch glatte Drahtzäune bis 1,00 m Höhe zugelassen.
Zum Schutz vor fremder Einsicht können Teilflächen der Grundstücke als Gartenhöfe ausgebildet werden. Diese Einfriedigung kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Zäunen oder Mauern aus Holz oder massiv bis 1,80 m Höhe zugelassen werden.
Auf der Grenze sind Stützschutzmauer bzw. -wände bis zu einer Länge von 5 m zugelassen.

4. Hinweise

4.1 Denkmalschutz

4.1.2 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.

4.2 Erdbaugerät

4.2.1 Die DIN 4119 " Baum in deutschen Erdbaugebäuden " ist einzuhalten.

4.3 Stellplätze

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

Aufgestellt: Schmölln, den 15.01. 1993

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan

Verfahrensübersicht:

Es wird bescheinigt , daß die Übereinkie mit denen Grenzen und Bezeichnungen mit den Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 30.06.97 übereinstimmt.

Schmölln, den 30. April 1997 — Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung der geänderten Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offlegung gemäß § 3 (2) Bau GB erhoben.

Schmölln, den 30. April 1997 — Katasteramt

Die Einleitung des Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Schmölln am 20.01.1994 beschlossen.

Der Änderungsentwurf des Stadtrates am 20.03.1996 nebst Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Stadtrat hat am 07.05.1997 den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Tag der ortsüblichen Bekanntmachung : 27.05.1996
Dauer der Auslegung vom 27.05.1996 bis 27.06. 1996

Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat die eingebrachten Bedenken und Anregungen der Bürgerlinnen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 25.07.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der geänderte Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, wurde am 25.07. 1996 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schmölln, den 09. 08. 1996 — Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde mit Verfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 03.06.1997 mit Aktenzeichen ... erteilt.
240-04/20-086-262 - SHL - An den Queeren (14)
Schmölln, den 02.06.1997 — Bürgermeister

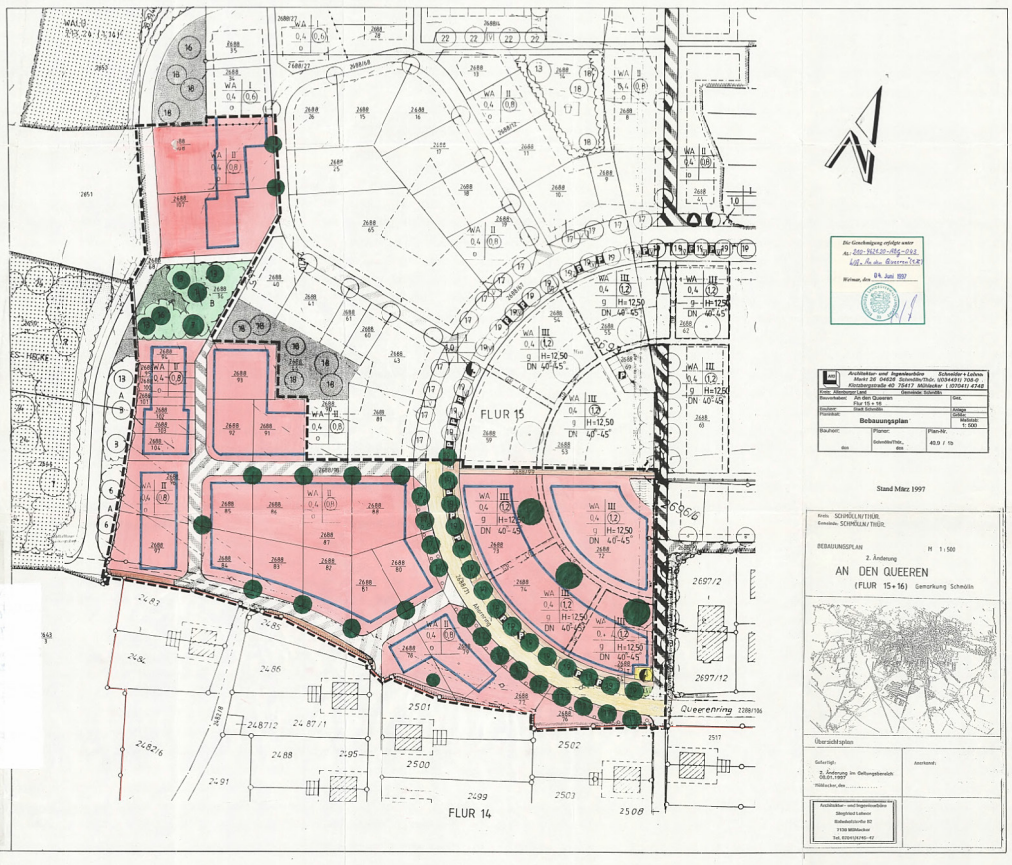
Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses geänderten Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrats der Stadt Schmölln sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes wurden bescheinigt.

Schmölln, den 02.06.1997 — Bürgermeister

Die Genehmigung des geänderten Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 12.06. 1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schmölln, den 05.06.1997 — Bürgermeister



Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 240-04/20-086-262
Gült. f. An den Queeren (14)
04. Juni 1997
Weimar, den
Landesverwaltungsamt

Architekten- und Ingenieurbüro Schneider + Lehner
Markt 28 04626 Schmölln/Thür. (03448)31 7558 0
Königsbrunnstraße 40 70417 Stuttgart (0711) 4748
Gemeinde: Schmölln — Gemarkung: Schmölln
Bauvorhaben: An den Queeren, Flur 15 + 16, Stadt Schmölln
Gegenstand: Bebauungsplan
Maßstab: 1: 500
Bauherr: — Planer: Schmölln/Thür., den — Plan-Nr.: 40.9 / 19

Stand März 1997

Kreis: SCHMÖLLN/THÜR.
Gemeinde: SCHMÖLLN/THÜR.
BEBAUUNGSPLAN — M 1:500
2. Änderung
AN DEN QUEEREN
(FLUR 15+16) Gemarkung Schmölln

Übersichtsplan

Genehmigt: 2. Änderung im Genehmigungsbereich 06.01.1997
Ausgefertigt:

Architekten- und Ingenieurbüro Siegfried Lehner Bahnhofstraße 82 7150 Mühlacker Tel. 07041/8141-42