

**TEIL A:  
PLANZEICHNUNG MIT GRÜNDORDERNISCHEN FESTSETZUNGEN**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO)  
MI  
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)  
1,2  
0,6  
OKB12  
Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
Grundflächenzahl als Höchstmaß  
Oberkante baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß über dem unteren Bezugspunkt
- Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
OG1  
öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Ufergehölzsaum
- Wasserfläche** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)  
Wasserfläche  
Überführung der Wasserfläche mit einer Straßenverkehrsfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Baumerhaltung

- Sonstige Planzeichen**  
MI  
L  
OG1  
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB);  
bei schmalen Flächen  
Leitungsrecht  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)  
**HINWEISE:**  
vorhandene Gebäude  
vorhandene Flurstücksgrenze  
vorhandene Flurstücknummer  
vorhandene Höhenpunkte in Metern oder HN  
vorhandene Flurgenze  
Maßangaben in Metern  
vorhandene Niederschlagswasserleitung (unterirdisch)  
**VERMERK:**  
von der oberen Wasserbehörde mit Rechtsverordnung vom 22.11.2013 vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (§ 76 (3) Wasserhaushaltsgesetz) Hier gelten die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78 (1) bis (5) Wasserhaushaltsgesetz

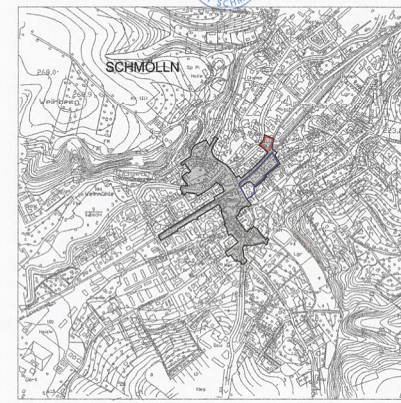
**TEIL B:  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3), 6 und 7 BauNVO)  
1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO:  
Allgemein zulässig sind:  
- Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude  
- Schank- und Spielwirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Ausnahmsweise zulässig sind:  
- Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO  
Nicht zulässig sind:  
- Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (6), § 18 (1) und § 19 (4) BauNVO)  
- Im Mischgebiet sind ausnahmsweise auf maximal 15% der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen des zeichnerisch festgesetzten Höchstmaßes der Oberkante baulicher Anlagen (OKB) über dem unteren Bezugspunkt bis maximal 3m zulässig.  
- Die Oberkante baulicher Anlagen (OKB) der Hauptgebäude ist bis maximal 12m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt die im Gebäudemittelpunkt zu ermittelnde Höhe der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche gemäß der Planzeichnung des Bebauungsplanes.  
- Die zulässige Grundfläche darf im MI durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 0,9 überschritten werden.
- Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 (5) BauNVO)  
- Stellplätze und Garagen sind im MI-Gebiet in den überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
- Auf ÖG1 ist der Ufergehölzsaum der Sprotte zu erhalten und zu sichern.
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
- Auf ÖG1 ist der Ufergehölzsaum der Sprotte zu erhalten und zu sichern.
- Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
Die Fläche L ist mit Leitungsrechten zu Gunsten des Entbörnungsträgers der vorhandenen Niederschlagswasserleitung NW DN 1200 zu belasten.
- Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
- Im MI ist für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen) von Aufenthaltsräumen von Personen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnlichen) die zur Außenbaufläche orientiert sind, ein Schalldämmmaß von mindestens 45dB einzuhalten.  
- Die Aufenthaltsräume von Personen sind nach Möglichkeit an der von der Altenberger Straße abgewandten Seite einzuziehen. Ist dies nicht möglich, sind in den Aufenthaltsräumen von Personen Schallschutzfenster mit einem Schalldämmmaß von mindestens 45dB und entsprechende Be- und Entlüftungsanlagen einzubauen.
- Planzangebote sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)  
- Die Blutsuche am Südsüdwestrand von MI ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist der Baum artengleich zu ersetzen (Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3v, 18-20cm Stammumfang). Die Ersatzpflanzung kann bis maximal 2m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.  
- Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung ist die Neupflanzung von Nadelbäumen unzulässig.  
- Für Pflanzmaßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen sind folgende Gehölzarten zu nutzen:  
Bäume (Hochstamm mit Ballen, 3v, 12-14cm Stammumfang):  
Kugel-Ahorn  
Acer platanoides 'Globosum'  
Japanische Zierkirsche  
Prunus serotina  
Echte Mehlbeere  
Sorbus aria  
Schwedische Mehlbeere  
Sorbus intermedia  
Rot-Don  
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'  
Sträucher (Sträucher, 2v, 60-100cm hoch):  
Weißer Hartnagel  
Cornus alba  
Gelbblütiger Hartnagel  
Cornus stolonifera  
Roter Hartnagel  
Cornus sanguinea  
Apfel-Rose  
Rosa rugosa  
Pflanzföhren  
Euonymus europaeus  
Wilder Schneeball  
Viburnum lantana  
Heckenkirsche  
Lonicera xylosteum  
Bodendecker (Sträucher, 2v, 60-100cm hoch):  
Kiefernspindel  
Cotoneaster dammeri  
Weidenblütige Felsenpappel  
Cotoneaster salicifolius  
Kiechender Spindelstrauch  
Euonymus fortunei  
Wintgrüne Heckenkirsche  
Lonicera pilata  
Gewöhnliche Mahonie  
Mahonia aquifolium  
Fünftingstrauch  
Potentilla fruticosa  
**HINWEISE:**  
- Als Kartengrundlage dient der Liegenschaftskataster mit Stand vom 28.03.2013 sowie für die Straßenbahnen das Kanalaster der Stadtwerke Schmölln GmbH vom 12.09.2013.  
- Die den zulässigen Baumaßnahmen vorausgehende Beseitigung der Vegetation darf nur außerhalb der Hauptzeit der Avifauna, im Zeitraum zwischen Anfang September und Ende Februar, erfolgen.  
- Die Realisierung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die im Geltungsbereich zulässigen Bebauungen erfolgt durch Ausbuchung der Maßnahme 5 'Lückebepflanzung Speicher Schöblich' in einer Größe von 528m² aus dem Ökotoke der Stadt Schmölln.  
- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Thüringischen Landesrat für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich anzuzeigen.  
- Es sind die allgemeinen Pflichten zum Schutz der Gewässer sowie beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.  
- Es ist eine Löschwasserversorgung von 45m³/h in einem Löschbereich von 300m für eine Löschzeit von 2 Stunden entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen.

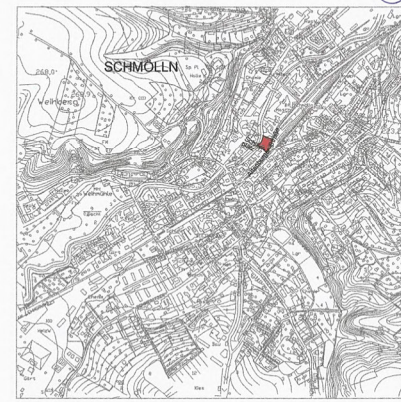
**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat am 26.04.2013 mit Beschl. Nr. 190.41/2013 die Aufteilung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2013 im Amtsblatt der Stadt Schmölln Nr. 05/2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist beauftragt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.11.2013 bis 23.11.2013 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt der Stadt Schmölln am 09.11.2013 Nr. 11/2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.10.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf vom 15.10.2013 und zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauswertung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
- Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat am 30.01.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 10.01.2014 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.01.2014, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 17.02.2014 bis 18.03.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt der Stadt Schmölln Nr. 02/2014 am 08.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.01.2014 nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
- Der Entwurf vom 10.01.2014 wurde geändert. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat am 15.05.2014 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom 15.05.2014 beschlossen, die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 15.05.2014 gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB haben der 2. Entwurf vom 15.05.2014, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 23.06.2014 bis 08.07.2014 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt der Stadt Schmölln Nr. 06/2014 am 14.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Nur die von der Änderung des 2. Entwurfs der 2. Änderung betroffenen Behörden sind mit Schreiben vom 27.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf der 2. Änderung aufgefordert worden.
- Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat am 18.09.2014 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan vom 08.09.2014, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde vom Stadtrat der Stadt Schmölln am 18.09.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
Schmölln, den 18.09.2014 Siegel Die Bürgermeisterin
- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gegenwärtigen Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 28.03.2013 übereinstimmen. Der Gebäudebestand kann gegenüber der Örtlichkeit abweichen.  
Zeulenroda-Triebes, den 28.09.2014 Siegel Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
- Die Anzeige der Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erfolgte beim Landratsamt des Landkreises Altenburger Land am 28.09.2014.  
Schmölln, den 28.09.2014 Siegel Die Bürgermeisterin
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde innerhalb eines Monats nach der Eingangsbestätigung der Anzeige durch das Landratsamt des Landkreises Altenburger Land nicht beantragt.  
Schmölln, den 28.09.2014 Siegel Die Bürgermeisterin
- Die Satzung vom 18.09.2014 über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.  
Schmölln, den 28.09.2014 Siegel Die Bürgermeisterin

17. Die Stelle, an der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.12.2014 im Amtsblatt der Stadt Schmölln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeiten und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.12.2014 in Kraft getreten.  
Schmölln, den 05.12.2014 Siegel Die Bürgermeisterin



**ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN BISHERIGEN GELTUNGSBEREICHEN M 1 : 1000**  
 - Gelbungsbereich ursprünglicher Bebauungsplan (rechtskräftig seit 10.02.1993)  
 - Gelbungsbereich 1. Änderung  
 - Gelbungsbereich 2. Änderung



**ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 1000**  
 - GELTUNGSBEREICH

**STADT SCHMÖLLN  
BEBAUUNGSPLAN "BACHSTRASSE - UFERSTRASSE - RONNEBURGER STRASSE" - 2. ÄNDERUNG -**