PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

----------	Zahl Vollgesch.
Grundfl.Z.	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Dachform	

GRZ z.B 0.4 — Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl

GFZ — Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVo) Geschossflächenzahl

I — Ein Vollgeschoss

o — Bauweise (§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB) Offene Bauweise

E + D — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB) Baugrenzen

Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB) Firstrichtung

Ga St — Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB) für Stellplätze oder Garagen festgesetzte Flächen

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB) Straßenbegrenzungslinien

Hinweis vorgeschlagene Grundstücksteilung

Grünflächen

Spielplatz

Bestehende Wohngebäude

Nebenanlagen

Strassenhöhenpunkt bezogen auf NN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

private Straße

Einfahrtsbereiche zu den einzelnen Grundstücken

Böschung

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) flächenhaftes Pflanzgebot für Sträucher entsprechend der Pflanzliste

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gebäudezeilge

Bestehende Bäume

Besteh. Bäume die gerodet werden

Neue Bäume

Hecke

Umgrenzung von Flächen zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

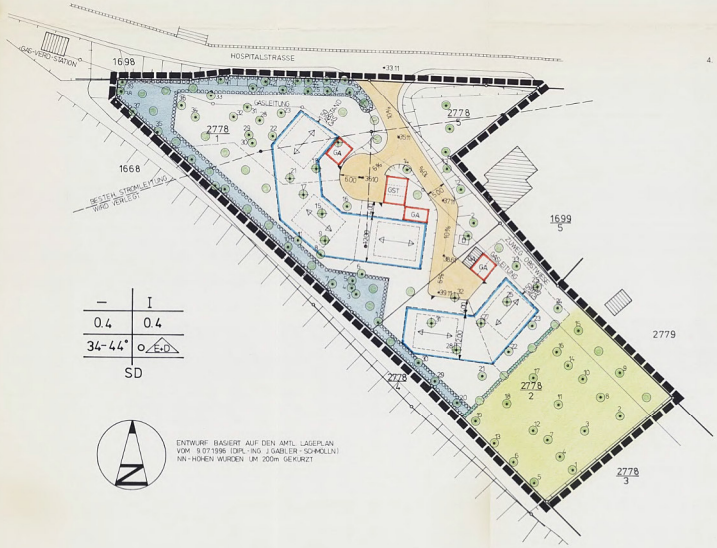
Flächenausweisung für hochstämmige Obstwiese

Klassifizierung der zu entfernenden Bäumen
FI.-St.-Nr.: 2778/2
26 Heister - Apfel
27 Heister - Apfel
28 Halbstamm - Apfel
31 Halbstamm - Apfel
32 Hochstamm - Apfel

FI.-St.-Nr.: 2778/1
9 Picea
15 Halbstamm - Apfel
17 Hochstamm - Birne
18 Halbstamm - Birne
19 Halbstamm - Birne
21 Picea

Ergänzung Verfahrensvermerke:
Die Erteilung der Negativbescheinigung wurde mit Verfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 22.08.1997 Az.: 210-4621.30-A65-043-HS „Hospitalstraße" bestätigt.
Schmölln, 02.10.1997
(Unterschrift (Bürgermeister))

A. PLANZEICHNUNG M. 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

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 14.07.1997 übereinstimmen.
Schmölln, den 14. Juli 1997 (Siegelabdruck) (Unterschrift)
Leiter Vermessungsamtes

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

2.2 Beteiligung in entsprechender Anwendung des §3 Abs.2 und §4 BauGB nach §7 Abs.3 BauGB- Maßnahmen(G). Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.11.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

2.3 Der Stadtrat hat am 15.12.1996 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

2.4 Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom 20.01.1997 bis zum 01.02.1997 nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.01.1997 im ANZEIGER ortsüblich bekannt gemacht worden.

2.5 Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 10.02.1997 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 10.02.1997 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) wurde gebilligt.
Schmölln, den 11.02.1997 (Siegelabdruck) (Unterschrift)
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 Bauaufsichtbehörde vom 07.08.1997 Nr. 6.4 erteilt.
Az.: 210-4621.30-A65-043-HS „Hauptstraße" mit Negativbescheinigung-
Schmölln, den 15.08.1997 (Unterschrift)

3. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Schmölln, den 02.10.1997 (Unterschrift)

4. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschliessungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.10.1997 im ANZEIGER 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, 246d Abs.1 Satz 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.10.1997 in Kraft getreten.
Schmölln, den 02.10.1997 (Siegelabdruck) (Unterschrift)
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen zum Vorhaben- und Erschliessungsplan:

1. Baugesetzbuch (BAUGB) + Baugesetzbuch Massnahmengesetz
2. Baunutzungsverordnung (BAUNVO)
3. Planzeichenverordnung (PLANZVO)
4. Thüringer Bauordnung (THÜBO)
5. Thüringer Kommunalordnung (THÜKKO)

Jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 (2) BAUGB geltenden Fassung.

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.30-A65-043
„HS. Hospitalstraße"
- mit Nebenbestimmungen -
Weimar, den 08. Sep. 1997

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

a. *Art der baulichen Nutzung*

Zulässig sind nur Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser einschließlich Garagen und Nebenanlagen.

b. *Maß der baulichen Nutzung*

Zahl der Vollgeschosse (siehe Planeintrag)

Grundflächenzahl - Höchstzulässige Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche, gemäß § 19 mit § 21a BAUNVO. (siehe Planeintrag)

Geschoßflächenzahl - Höchstzulässige Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche, gemäß § 19, 20, 21 BAUNVO. (siehe Planeintrag)

c. *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

1. **Es ist offene Bauweise festgesetzt.**
2. **Es sind Einzel-, sowie auch Doppelhäuser zulässig. Je Haus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.**
3. **Baugrenze**
Untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Erker, Balkon, Terrasse und Wintergarten dürfen die Baugrenze um höchstens 1,5 m überschreiten, gilt nicht im Bereich der Nachbarschaftsgrenze.

d. *Bauliche Gestaltung*

1. **Fassaden**
Als Fassadenmaterial sind verputzte und gestrichene Mauerflächen, Teilbereiche als Sichtmauerwerk und Holzverkleidung zulässig.

2. **Traufhöhe**
Als Traufhöhe ist eine mittlere Höhe von 4,50 m, gemessen von Oberkante Gelände am Gebäudefuß bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwandfläche zulässig.

3. **Dachform**
Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldächer mit einer Neigung zwischen 34° - 44°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 28° - 34°, jedoch beidseitig gleiche Neigung, oder Flachdachausführung (begrünt) versehen werden. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Auf Dachflächen dürfen Gauben und Dachflächenfenster vorgesehen werden. Die Breite der Dachgauben darf 2,50 m nicht überschreiten. Je Dachfläche sind höchstens 6 liegende Dachfenster mit einer lichten Glasfläche von 1,2 m² je Fenster zulässig.

4. **Dachdeckung**
Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

5. **Wintergärten und Glasveranden**
Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden zur Energieeinsparung sind als untergeordnete Bauteile zulässig. Sonnenkollektoren sind an den Gebäudefassaden und auf Dachflächen zulässig. Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe in Einklang mit der Baugestaltung und dem Orts- und Landschaftsbild stehen.

6. **Einfriedung**
Eine Einfriedung der Baugrundstücke darf die Höhe von 1 m nicht überschreiten. Der Abstand der Einfriedungen zu der Straßen- und Gehwegbegrenzung muß mindestens 0,50 m betragen. Diese Vorfläche ist gartnerisch anzulegen mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 0,80 m.

e. *Nebenanlagen*

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sind bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Die Gestaltung soll sich an die Gebäudegestaltung in Material und Dachform anlehnen.

f. *Garagen*

Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit **GA / ST** bezeichneten Flächen zulässig.

g. *Hinweise*

1. Bei der Durchführung von 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 eines Mitarbeiters zu sichern.
2. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2. Die DIN 4149 Bauten in deutschen Erdbebengebieten ist einzuhalten.
3. Das Plangebiet ist nicht als munitionskörpergefährdeter Bereich bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
4. Vor Baubeginn (Gerätungsarbeiten) muß die bestehende Gasleitung sondiert werden.
5. Durch den geringen Wasserdruck (2 bar) sind Druckerhöhungsanlagen gemäß DIN 1988 erforderlich.
6. Im Bereich der Straße (Am Kellerberg) befinden sich Bergkeller, deren Ausmaß im derzeitigen Planentwurf nicht bekannt ist.

FESTSETZUNGEN IM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. **Biotoperhaltung**
- Die auf dem Flurstück-Nr. 2778/2 vorhandene Restobstwiese soll als Streuobstwiese aufgewertet werden. Kranke und halbstämmige Bäume sollen entfernt werden und durch hochstämmige, heimische Obstbäume ersetzt werden. Den räumlichen Abschluß zum Plangebiet bildet eine neue Hecke.
- Die im Flurstück-Nr. 2778/1 stark auftretenden Nadelhölzer sollen durch heimische Obst- und Laubgehölzer ersetzt werden.
- Vorhandene und neu zu pflanzende Bäume sind nach Plan zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- Das nördliche und westliche Randgebiet soll durch eine intensive Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzen ertagen.

2. **Biotopvernetzung**
- Durch die Gestaltung von Wohn- und Nutzgärten mit Obstbaumbepflanzung, sowie die intensive Begrünung erfolgt der Grundstücksgrenzen entstehen neue Biotopstrukturen, die in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen aufgebaut werden. So werden ökologisch wertvolle, bestehende Bäume und Sträucher mit ähnlicher, aber heimischer Bepflanzung im Plangebiet ergänzt. Durch einen derartigen unmittelbaren Anschluß kann ein guter Artenaustausch zwischen alten und neuen Biotopen stattfinden.

3. **Grundwasseneubildung**
- Zur Förderung der Versickerung des Oberflächenwassers wird festgelegt, daß Fußwege, Stellplätze, Parkflächen, Randbereiche der Wohnstraße, sowie Erschliessungswege innerhalb des Baugrundstücks (Zufahrten, Eingangswege) in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden sind.

4. **Pflanzliste für die Ausgleichsmaßnahmen**

Bäume:
- Einheimische Obstgehölze (Hochstamm)
- Buche (Fagus sylvatica)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyraster)

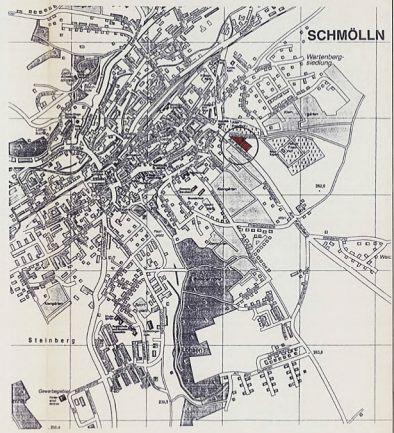
Sträucher:
- Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Heckenkirschen (Lonicera xylosteum)
- Heckenrose (Rosa canina)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Salweide (Salix caprea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

5. **Abschluß der Ausgleichsmaßnahmen**
- Nach Beendigung der Bauarbeiten im Plangebiet hat die Bepflanzung in dem darauffolgenden Pflanzjahr zu erfolgen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserzone 3 des Wasserwerkes Großstöbnitz.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



STADT SCHMÖLLN
KREIS ALTENBURGER LAND
LAND THÜRINGEN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (V + E PLAN) M = 1:500

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

PROJEKT:
NEUBAU VON WOHNGEBÄUDEN
FLUR-ST. Nr. 2778/1, 2778/2, 2778/5
GEMARKUNG SCHMÖLLN
HOSPITALSTRASSE
04626 SCHMÖLLN / THÜRINGEN

BAUHERR:
SCHWOTZER — RUDOLF-SEIFARTH-STR. 24 — 04626 SCHMÖLLN
KUNTZE — HOSPITALSTR. 4 — 04626 SCHMÖLLN
datum / unterschrift — datum / unterschrift

ENTWURFSVERFASSER:

SEEBACHER + PARTNER
ARCHITEKTUR+ING.BÜRO GbR
04626 Schmölln / Thüringen
Eisenbahnstraße 8
Tel. 034491 / 6 36 38
Fax 034491 / 6 36 39

ge.: SE | maßstab: 1:500 | datum: APRIL 1997 | plan-nr.: 1