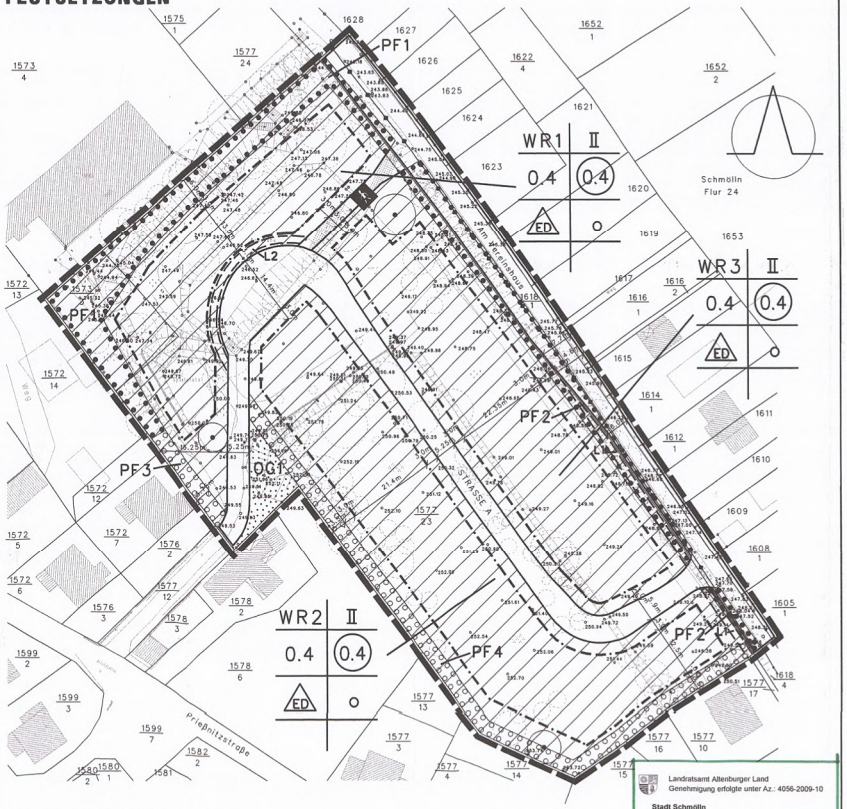
TEIL A:
PLANZEICHNUNG MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG (NACH PLANZV 90)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO)

0.4 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0.4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

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

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

OG1 — Rasen bzw. Wiese mit Laubbäumen

Erhaltung von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

PF3/PF4 — Anpflanzungsmaßnahmen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
(§ 9 (1) Nr. 25, Buchstabe b, BauGB)

PF1/PF2 — Erhaltungsmaßnahmen

6. **Sonstige Planzeichen**
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

zB. L1 — Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

Hinweise:

vorhandene Gebäude

vorhandene Böschungen

bestehende Flurstücksgrenzen

zB. 1577/23 — vorhandene Flurstücksnummern

zB. + 253.74 — Höhenpunkte
(System NN)

vorhandene Bäume

vorhandene Elektrofreileitung

HINWEISE:

Als Kartengrundlage diente der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Gabler aus Schmölln vom September 2006.
Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich vollständig in der Gemarkung Schmölln, Flur24.

C:\DATEN\SLN-AWH.PRJ; C:\CADDY14\BFP\DATEN\SLN-AWH.INF

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §3 und §1 (2 und 3) BauNVO)

Die Baugebiete werden als "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind nach § 3 (2) BauNVO nur Wohngebäude. Die in § 3 (3) BauNVO aufgeführten Vorhaben sind nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 und §19 (4) BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist in den WR-Gebieten an jeder Stelle der Gebäude bis maximal 10m über dem unteren Bezugspunkt zulässig.
Als unterer Bezugspunkt gilt die im Gebäudemittelpunkt der im Planteil vorhandenen Geländeoberkante von September 2006. Diese ist durch Interpolation der in der Kartengrundlage angegebenen Höhenpunkte zu ermitteln. Nur im WR1 sind bei Geländeaufschüttungen bis maximal 249,00m ü.NN auch die Geländeoberkanten dieser Geländeaufschüttungen als unterer Bezugspunkt gültig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

3. **Garagen und Carports**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 (6), § 23 (5) BauNVO)

Zwischen der östlichen Baugrenze der WR-Gebiete und der Straßenverkehrsfläche der Straße "Am Vereinshaus" sind keine Garagen oder Carports zulässig.

4. **Höchstzahl der Wohnungen**
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den WR-Gebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. **Verkehrsflächen/Anschluss anderer Flächen**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zur Verkehrsfläche der Straße "Am Vereinshaus" sind von den Baugrundstücken der WR-Gebiete keine Ein- oder Ausfahrten zulässig.

6. **Versickerung von Niederschlagswasser**
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Je Baugrundstück ist nach erfolgtem Nachweis die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Sickerschacht, Rohr- Rigolenelement oder anderen punktuellen Versickerungssystemen vorzusehen.

7. **Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) **in Verbindung mit dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Auf der OG1 ist ein Laubbaum der Art Aesculus hippocastanum (Gewöhnliche Rosskastanie) (Pflanzqualität: H. 3xv,m.B., STU 16/18cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Teilflächen der OG1 sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu nutzen.

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Die erforderlichen Gehölzrodungen sind zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen besonders geschützter Vogelarten
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB) im Zeitraum zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen.

- Grundstückszufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Weitfugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasensteine, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decke) zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

9. **Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind**
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Flächen von L1 sind mit Leitungsrechten zugunsten des Elektroenergieversorgers auf Grund der dort befindlichen Niederspannungsfreileitung zu belasten. Die Fläche L2 ist mit Leitungsrechten für die Abwasserentsorgung zugunsten der im WR1 unmittelbar angrenzenden künftigen Grundstückseigentümer zu belasten.

10. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Auf der PF3 ist eine geschlossene, 3-reihige, gestuft aufgebaute Baum-Strauch-Hecke anzulegen und dauerhaft zu sichern. Es sind Baum- und Straucharten aus der Pflanzgebotsliste 1 anzupflanzen. Die Pflanzabstände zwischen den Reihen müssen 1m, die Pflanzabstände in den Reihen 1m zwischen Sträuchern und 2m zwischen Bäumen betragen.

- Auf der PF4 sind bei der Neuanlage einer geschlossenen Baum-Strauch-Hecke die vorhandenen heimischen Laubgehölze zu erhalten und in die Heckenstruktur zu integrieren. Wird die Hecke neu angelegt, ist sie 3-reihig und gestuft aufzubauen. Zu verwenden sind Baum- und Straucharten aus der Pflanzgebotsliste 1. Die Pflanzabstände zwischen den Reihen müssen 1m, die Pflanzabstände in den Reihen 1m zwischen Sträuchern und 2m zwischen Bäumen betragen.

- Je angefangener 150m² Grundstücksfläche, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und außerhalb der Flächen PF1, PF2, PF3 und PF4 liegt, ist mindestens ein Baum zu erhalten oder ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum neu zu pflanzen.

- Im gesamten Geltungsbereich ist die Neupflanzung von Nadelbäumen nicht zulässig.

11. **Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- Die zeichnerisch mit einem Pflanzerhaltungsgebot belegten drei Gewöhnlichen Rosskastanien sind zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

- Die Bäume im Bereich der PF1 sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang artengleich zu ersetzen (Pflanzqualität: H. 3xv, m.B., STU 16/18cm). Ausgenommen hiervon sind Nadelbäume und Hybridpappeln. Diese sind bei Abgang im Mengenverhältnis 1:1 gegen standortgerechte, einheimische Laubbäume aus der Pflanzgebotsliste 2 auszutauschen.

- Die Baum-Strauch-Hecke im Bereich der PF2 ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebotslisten

Pflanzgebotsliste 1
(Bäume und Sträucher für die Neuanlage von Baum-Strauch-Hecken)

Bäume (Heister, 2xv, mind. 200 bis 250cm hoch):

Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Purnus avium
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Birke	Betula pendula
Wildbirne	Pyrus pyraster
Wildapfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria

Sträucher (Sträucher, 2xv, mind. 60 bis 100cm hoch)

Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Hundsrose	Rosa canina
Schott. Zaunrose	Rosa rubiginosa
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Purpurweide	Salix purpurea

Pflanzgebotsliste 2
(Bäume für Nachpflanzungen in Baumgruppen)

Bäume (Hochstamm, 3xv, m.B., STU 16/18cm):

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

12. **Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

- Dachgestaltung:
Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Dächer ab 15° Dachneigung und mehr.

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen der WR-Gebiete sind gärtnerisch zu nutzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
- Der B-Plan-Geltungsbereich befindet sich in der Erdbebenzone 1 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 50/2006).

- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone III für das Wassergewinnungsgebiet Wasserwerk Schmölln-Brauhof sowie in der Schutzzone III für das Trinkwassergewinnungsgebiet der Tiefbrunnen TB 106/80, TB 101/80 und TB 102/80.

HINWEISE:
- Gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz unterliegen Bodenfunde der Meldepflicht beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.

- Es gelten die entsprechenden gesetzlichen Schutzbestimmungen des Thüringer Wassergesetzes für Trinkwasserschutzgebiete, der TGL 43850 sowie der ergänzenden und verschärfenden Beschlüsse zu den Wasser- und Trinkwassergewinnungsgebieten.

- Der komplette Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird aus dem Ökokonto der Stadt Schmölln in der Gemarkung Zschernitzsch, Flur 1, Flurstück 1 sowie der Gemarkung Großstöbnitz, Flur 4, Flurstück 8 ausgebucht.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Schmölln vom 06.07.2006 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schmölln Nr. 09/2006 am 13.09.2006 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte am 19.09.2006 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

5. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat am 13.11.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes vom 12.09.2008 beschlossen sowie die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 12.09.2008 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.12.2008 bis 26.01.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt der Stadt Schmölln Nr.12/08 am 11.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 27.11.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.

8. Der Entwurf vom 12.09.2008 wurde geändert. Der 2. Entwurf vom 10.02.2009 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung zum 2. Entwurf haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 20.03.2009 bis 21.04.2009 nach § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können, im Amtsblatt der Stadt Schmölln Nr. 03/09 am 12.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

9. Die von der Änderung des 2. Entwurfs berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf aufgefordert worden.

10. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat die Stellungnahmen am 20.05.2009 geprüft und abgewogen.

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.05.2009 vom Stadtrat der Stadt Schmölln als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Schmölln, den 26.05.2009 Siegel Der Bürgermeister
(Für die Verfahrensvermerke 1 bis 11)

12. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 20.04.2009 übereinstimmen. Der Gebäudebestand kann gegenüber der Örtlichkeit abweichen.

Im Auftrag

Zeulenroda-Triebes, den 25.05.2009 Siegel Landesamt für Vermessung und Geoinformation

13. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 08.07.2009 Az: 04056-2009-19 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Schmölln, den 16.07.2009 Siegel ~~Der Bürgermeister~~ 1. Beigeordneter

14. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadt Schmölln vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

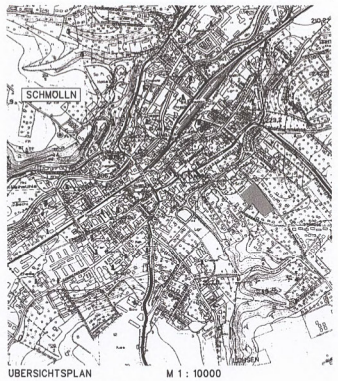
Schmölln, den ..... Siegel Der Bürgermeister

15. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Schmölln, den 16.07.2009 Siegel ~~Der Bürgermeister~~ 1. Beigeordneter

16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, an der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.08.2009 im Amtsblatt der Stadt Schmölln ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und auf Fälligkeiten und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13.08.2009 in Kraft getreten.

Schmölln, den 13.08.2009 Siegel ~~Der Bürgermeister~~ 1. Beigeordneter



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10000

STADT SCHMÖLLN
BEBAUUNGSPLAN "AM VEREINSHAUS"

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Kopie mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Architekturbüro Weber

Schmölln 17.07.2009

ARCHITEKTURBÜRO WEBER
CUBAER STRAßE 3 • 07548 GERA
TEL: 0365 8001112
FAX: 0365 8001113

Stadtverwaltung Schmölln/Thür.
- Pass- und Meldeamt -
Markt 1 - Tel. 03344911.760
04626 Schmölln/Thür.
i.A. Kl

MAßSTAB: M 1 : 500
DATUM: 05.05.2009