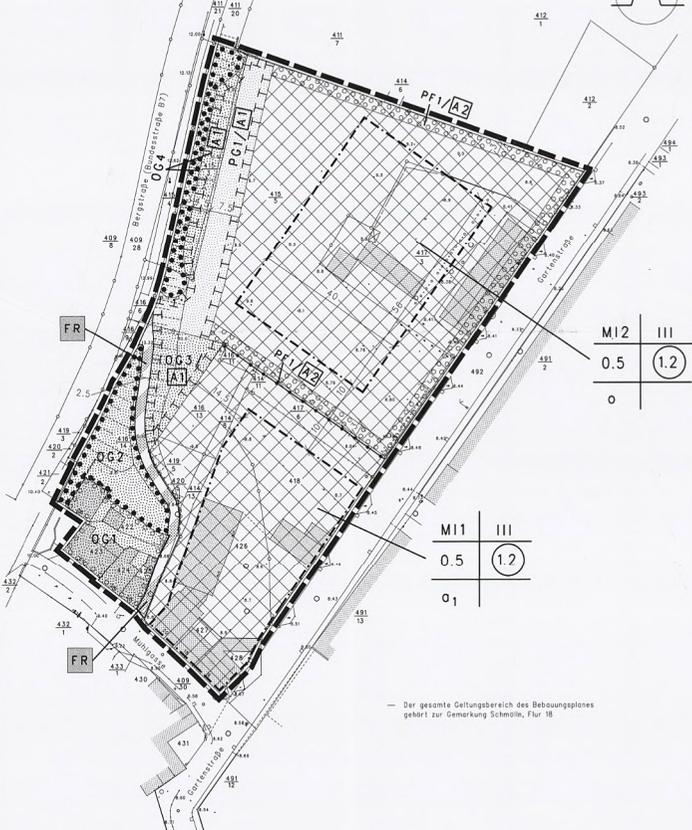


**TEIL B: PLANZEICHNUNG MIT GRÜNDORDERNISCHEN FESTSETZUNGEN**



**PLANZEICHNERKLÄRUNG:**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauVVO)
  - Mischgebiete (§ 6 BauVVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauVVO)
    - Geschäftsflochenzahl
    - Grundflächenzahl
    - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Beweise, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauVVO)
  - offene Bauweise
  - abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung
  - Fuß- und Radweg
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
  - Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zur Mägnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
  - Anpflanzungsmaßnahme, textliche Festsetzung § 1
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 und (6) BauGB)
  - Aufschüttung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten in Bezug auf die Bauweise

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art und Maß der Baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 

Allgemein zulässig sind in den Mischgebieten gemäß § 6 (2) LV mit § 1 (5)(6) BauVVO die dort genannten Nutzungen, außer Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 46 (3) Nr. 2 BauVVO Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 46 (3) Nr. 2 BauVVO sind auch ausnahmsweise nicht in den Mischgebieten zulässig.
- Beweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 

2.1 Im M1 ist eine abweichende Bauweise als im Sinne einer offenen Bauweise zulässig, bei der an alle Grundstücksgrenzen angebaut werden kann.

2.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Gärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO nicht zulässig.
- Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (2) BauVVO)
 

Die der Versorgung der Mischgebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abfertigung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie in der Planzeichnung keine Flächen festgesetzt worden sind.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 

4.1 Befestigung von Stellplätzen (Vermeidungsmaßnahme) Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. weißflügelige Pflaster, Rosengittersteine, Schotter, Schotterrasen) zu befestigen.

4.2 Anlage eines standortgerechten Laubgehölzsaumes (Ausgleichsmaßnahme A1) Auf den Flächen PC1/A1 und OC3/A1 sowie dem Teil A1 der DG ist ein mehrschichtiger, standortgerechter Laubgehölzsaum zu entwickeln. Standorttypische Gehölze (Kobolde) sind zu entfernen und einheimische, standorttypische Laubgehölze der Artenauswahl A sind neu zu pflanzen.

4.3 Auf der Fläche DG ist ein mehrschichtiger, standortgerechter Laubgehölzsaum zu entwickeln. Es sind einheimische, standorttypische Laubgehölze der Artenauswahl A neu zu pflanzen.
- Pflanz- und Pflanzverhaltensgebote** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 

5.1 Anlage einer gestuft aufgebauten, standortgerechten Hecke (Ausgleichsmaßnahme A2) Auf der Fläche PF1/A2 ist eine 3m breite, gestuft aufgebaute Hecke aus mindestens 5 verschiedenen Arten der Artenauswahl B anzupflanzen. Zur Gartenstraße hin kann diese Hecke insgesamt auf maximal 15m Länge zur Errichtung von Einfahrten und Zugängen unterbrochen werden.

5.2 Durchgrünung der Mischgebietflächen: Alle nicht bebauten bzw. nicht befestigten Flächen der Mischgebiete außerhalb der PF1-Fläche sind wie folgt zu begrünen: Je 200m<sup>2</sup> dieser Flächen sind mindestens ein Baum oder 10 Sträucher der Artenauswahl C zu pflanzen.

5.3 Erhaltung der Hecke: Die Hecke auf der Fläche DG2 und im westlichen Bereich von DG4 ist zu erhalten.
- Artenauswahlen**

Artenauswahl A

Bäume und Sträucher für die Entwicklung eines flüchtigen, standortgerechten Laubgehölzsaumes, Heister, 2xv, mit einer Höhe von 150 bis 200cm bzw. versetzte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100cm, Pflanzabstände ca. 1,0 x 1,0m:

Bäume:	Stieleiche	Quercus robur *
	Birke	Betula pendula *
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior *
	Bergahorn	Ulmus glabra
	Fleckenahorn	Ulmus laevis *
	Traubenkirchweide	Prunus padus *
	Silberweide	Salic alba *

Sträucher:

	Salix fragilis *	
	Salix purpurea *	
	Euonymus europaeus *	
	Viburnum opulus *	
	Sambucus nigra *	
	Crataegus laevigata *	
	Rosa spec., bes. Rosa canina	
	Gemeine Hasel	Corylus avellana
	Schlehe	Prunus spinosa

\* standortserverträgliche Arten

Artenauswahl B

Sträucher für die Randeingrünung (Heckenpflanzung) von M2, versetzte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100cm, Pflanzabstände ca. 0,8 x 0,8m:

Gemeine Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Büchlerer Hortenzie	Cornus anglica
Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rosen	Rosa spec., bes. Rosa canina
Silberweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Zweigrüfliger Weißdorn	Crataegus laevigata *
Rosen	Rosa spec., bes. Rosa canina
Silberweide	Salix alba
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa

Artenauswahl C

Bäume und Sträucher für die Durchgrünung der Mischgebiete, Bäume 3xv, mit Ballen, mind. 12 bis 14cm Stv. bzw. Sträucher 2xv, mit einer Höhe von 60 bis 100cm:

Bäume:	Winterlinde	Tilia cordata
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Feldahorn	Acer campestre
	Birke	Betula pendula
	Esche	Fraxinus excelsior
	Bergahorn	Ulmus glabra
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Höhenleuchte	Carpinus betulus
	Stieleiche	Quercus robur
	Vegetarische	Prunus avium
	Baumhasel	Corylus colurna
	Birne	Malus domestica
	Silberweide	Salix purpurea
	Schlehe	Prunus spinosa
	Waldahorn	Crataegus laevigata
		Juniperus regia

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskatasteramt dem Stand vom 11.08.2003 überreicht wurden.
- Der Bebauungsplan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Schmölln vom 12.02.2002 aufgestellt. Die verbindliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schmölln Nr.01/03 am 16.01.2003 erfolgt.
- Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 04.02.2003 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.02.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.
- Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat am 16.10.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.08.2003 bis 06.09.2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Schmölln Nr. 01/03 am 13.08.2003 arbeitsbekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.02.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.
- Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.02.2004 geprüft und abgezwungen.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 05.02.2004 vom Stadtrat der Stadt Schmölln als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 05.02.2004, Az. 300-010-03-010-03-010-03, arbeitsbekannt gemacht.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluss des Stadtrates der Stadt Schmölln vom 12.02.2002 erlassen. Die Hinweise sind beschriftet. Das wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 12.02.2003, Az. 300-010-03-010-03-010-03, bestätigt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aufgeführt.
- Schmölln, 03.09.2004 Bürgermeister
- 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 03.09.2004 im Amtsblatt der Stadt Schmölln arbeitsbekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfügung von Verordnungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abhebung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 219 Abs. 3 BauGB und auf die Folgen und des Erlassens von Entscheidungsmassnahmen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.09.2004 in Kraft getreten.

Sträucher:	Corylus avellana
Gemeine Hasel	Sambucus nigra
Schwarzer Holunder	Cornus anglica
Büchlerer Hortenzie	Cornus mas
Kornelkirsche	Lonicera xylosteum
Heckenkirsche	Rosa spec., bes. Rosa canina
Rosen	Salix caprea
Silberweide	Salix purpurea
Purpurweide	Viburnum opulus
Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana
Wälgler Schneeball	Crataegus spec.
Weißdorn	Ligustrum vulgare
Liguster	Prunus spinosa
Schlehe	Euonymus europaeus
Pflaumböden	

**6. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 (1) BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen PC1/A1, OC3/A1, DG4/A1 und PF1/A2 werden M2 zugerechnet.

**HINWEISE:**

Kontingendanzlage ist der Lage- und Höhenplan mit Liegenschaftsorderstellung vom Vermessungsbüro Götter aus Schmölln vom 27.03.2003.

Der B-Plan-Geltungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt vom 17.06.1993.

Es ist mit archäologischen Funden zu rechnen, die § 13 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege ist eine Kontrolle des Geländes nach Abschieben des Mutterbodens zu erlauben.

Erdausklüsse sind der Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen.

Es besteht Vorsorgepflicht nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

**VERMERK:**

Der B-Plan-Geltungsbereich befindet sich in der geplanten Wasserschutzzone IIB des Krosserkes Grabsteinatz.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:**

Der B-Plan-Geltungsbereich befindet sich innerhalb des 15km-Radius des Bauschutzbereichs des Verkehrsministeriums Altkönigs-Holz.

Der B-Plan-Geltungsbereich befindet sich in der Erdbebenzone 2 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 39/1995)

Im B-Plan-Geltungsbereich ist die Baumschutzsatzung der Stadt Schmölln vom 07.04.1998 wirksam.



Die Genehmigung erfolgte unter  
Az.: 300-010-03-010-03-010-03  
Nördl. Gartenstr. 1  
Weimar, den 12.02.2004



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10000

**STADT SCHMÖLLN  
BEBAUUNGSPLAN  
"NÖRDLICHE GARTENSTRASSE"**

PLANFASSUNG GEMASZ SATZUNGSBESCHLUSZ