TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung und die Bauordnung, jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3(2) BauGB geltenden Fassung.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 5(1) BauGB und Bau NVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1BauGB entsprechend den Planeintrag

1.1. Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

1.2. Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind nicht zulässig

1.3. Im Mischgebiet sind nach § 1(9) BauNVO nur zwei Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-20 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl GRZ und Geschoßflächenzahl GFZ entsprechend den Planeintrag

2.2. Höhe der baulichen Anlage
Die Gebäudehöhe ist der Abstand zwischen dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut und dem höchsten festgelegten Geländepunkt am Gebäude entsprechend dem Planeintrag als Höchstgrenze.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
(§9(1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1. Entsprechend dem Planeintrag: offene und abweichende Bauweise
Abweichende Bauweise: Grenzbau ist innerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche möglich.

3.2. Die Gebäude müssen parallel oder senkrecht zu den angrenzenden Verkehrsflächen stehen.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9(1) 10 BauGB).
Sichtflächen an Straßeneinmündungen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung freigehalten werden.
Eine Bepflanzung ist bis max. 0,70 m Höhe zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9(1) 25 BauGB).
Die dafür festgesetzten Flächen sowie alle Flächen in einem 3,00 m breiten Streifen entlang des Grundstücks-, bzw. der Betriebs- und Firmengrenzen sind, sofern sie nicht bebaut sind oder als Weg, Zufahrt, Hof oder Parkplatz dienen - mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern unter Beachtung des Nachbarrechts zu bepflanzen.
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens dauerhaft ein großkroniger Laubbaum zu setzen.

6. Einsatz von Energieträgern
(§ 9(1) 23 BauGB)
Für die Erzeugung von Wärme- und Heizenergie sind feste Brennstoffe ausgeschlossen.

7. Garagen und Stellplätze
(§21a BauNVO)
Die Stellflächen und Garagen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß insgesamt pro Grundstück nur ein Anschluß (Zu- u. Abfahrt) von der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig ist.

8. Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes
(§ 9(1) 20 BauGB
Pro Grundstück ist eine Regenwasserzisterne zu errichten, an die die Dach- und Hofentwässerung anzuschließen ist. Als Bemessungsrichtlinie für dasFassungsvermögen der Zisterne wird festgelegt, daß pro 1 m² projizierte Dachfläche 50 l Regenwasser aufzunehmen sind.
Es wird empfohlen, das gesammelte Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und Bäume und in geeigneter Form als Brauchwasser (z.B. WC-Spülung) zu nutzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage (Dachform)
In den mit Dachneigung ausgewiesenen Flächen sind Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 35° zulässig.

2. Außenanlagen und Einfriedung

2.1. Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder als gepflaste bzw. wassergebundene Beläge herzustellen.

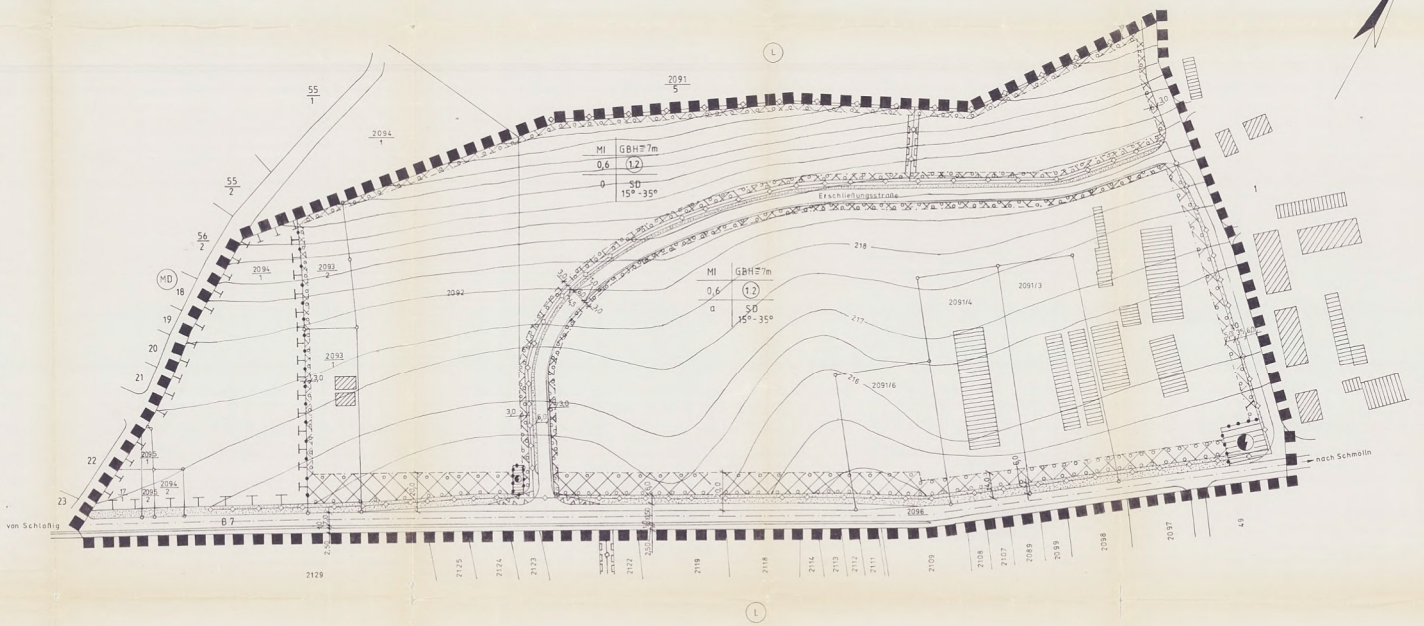
2.2. Einfriedungen sind bis zu 1,50 m Höhe zugelassen. Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Einfriedungen ist ein mindestens 1 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

C. Hinweis

1. Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend der für die Stadt Schmölln geltenden Stellplatzsatzung nachzuweisen.

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 eines Mitarbeiters zu sichern.

3. Die DIN 4149 Bauen in deutschen Erdbebengebieten ist einzuhalten.



LEGENDE

Baul. Nutzung	Gebäudehöhe maximal	Füllstand der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Bauweise	Dachform Dachneigung	

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 Bau GB
Mischgebiet § 6 Bau NVO

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 Bau GB, § 16 Bau NVO
z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 Bau NVO
z.B. (1,2) Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 Bau NVO
Bauweise, Baugrenzen § 9(1) 2 Bau GB
offene Bauweise § 22 (2) Bau NVO
a abweichend Bauweise § 22 (4) Bau NVO
Baugrenzen § 23 (3) Bau NVO
Verkehrsflächen § 9 (1) 11 Bau GB
Grundflächen als Bestandteil Gehweg bzw. Radweg
Straßenfläche
Anschluß der Grundstücke an die Bundesstraße
Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 Bau GB
Elektrizität
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9(1) 13 Bau GB
unterirdisch
Angrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) 20 Bau GB
Umgrenzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) 25a Bau GB
Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung frei zu halten ist § 9(1) 10 Bau GB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 Bau GB

Sonstige Planzeichen
GBH ≤ 7m max Höhe der baulichen Anlage § 16 (3) Bau NVO
Abstand des höchsten festgelegten Geländepunktes am Gebäude bis zur Traufhöhe
SD Satteldach
15° - 35° Dachneigung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9(7) Bau GB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1(4) und § 16(5) an NVO
vorhandene Bebauung
(L) landwirtschaftliche Nutzfläche
(MD) Dorfgebiet

Verfahrensübersicht

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die eindeutige geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung und die Übereinstimmung der Grundlage mit der Katasterplanung wird bescheinigt.
Katasteramt Schmölln
Lohsenstraße 43
Schmölln, d. 31.03.1992 Katasteramt 0-7420 Schmölln

1) Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schmölln am 15.10.1990 beschlossen.

2) Der Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.10.1990 ist am 06.04.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.

3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 01.07.91 bis 02.08.91 durch Auslegung des Planentwurfs erfolgt.

4) Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.01.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schmölln hat die angebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.03.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 19.03.92 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schmölln, d. 02. APR. 1992 Bürgermeister

Ergänzung zu Punkt 4 der Verfahrensübersicht entsprechend Auflage der Höheren Bauaufsichtsbehörde Gera

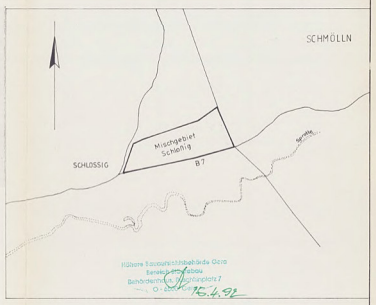
Tag der öffentlichen Bekanntmachung: 30.01.1992
Dauer der Auslegung 10.02.1992 - 12.03.1992

Schmölln, den 23. April 1992 Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde mit Verfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde Gera vom 15.4.92 mit Aktenzeichen 4/BauGB-01/04.92 erteilt.

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 14.5.92 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schmölln, d. 01 JUNI 1992 Bürgermeister



Industrieprojektierung Schwedt/O GmbH
— Bauplanungsbüro —

Bauvorhaben: STADT SCHMÖLLN Mischgebiet Schloßig	Proj.-Nr.:	
	Maßstab: 1:1000	
Objekt	Blatt-Nr.	
	Datum: 9.1.92	
Darstellung: BEBAUUNGSPLAN	Bearbeiter:	Gezeichnet: Bö/Kr.
	Kontr.:	Leitung:
	Ltr.-Bauplanungsbüro	