



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA** Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) – als Höchstmaß
  - z.B. GH<sub>max</sub>=11,0 m Höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
  - z.B. II - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - O** Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - FD** Nur Flachdächer zulässig
  - ED** Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig
  - B** Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - M** Verkehrsberuhigte Wohnstraße
  - S** Straßenbegrenzungslinie
  - off** Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen**
  - pr** Private Grünflächen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
  - Geplante Parzellierung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise**
  - 5.0** Maßangabe in m
  - 32/1** Flurstücksgrenze und -nummer
  - ▨** Gebäudebestand

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Dachform
Grundflächenzahl	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	
Höhe der baulicher Anlagen	

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

**BauNutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 174)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (ThürGVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 29.07.2022 (ThürGVBl. S. 321)

**Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (ThürGVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2023 (ThürGVBl. S. 127)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzklichkeiten wird hingewiesen.

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Allgemein zulässige Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 1 bis WA 3** sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
      - nicht störende Handwerksbetriebe sowie
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
    - Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 1 bis WA 3** nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
    - Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 1 bis WA 3**:
      - Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
        - Anlagen für Verwaltungen
        - Gartenbaubetriebe und
        - Tankstellen
      - werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 3** darf die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden im Mittel max. 1,50 m über der mittleren Höhe der Bordoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen. Pro Vollgeschoss ist eine maximale Geschosshöhe von 3,50 m zulässig.
    - Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 3** sind als Höchstmaß festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdächern und fach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 15° die Oberkante der Attika (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
    - Die mittlere Höhe der Bordoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche dient als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 3** (§ 18 Abs.1 BauNVO).
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - In den Baugebieten ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
    - Gemäß Planeintrag werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).
    - Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig.
    - Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Im Bereich der Zufahrten und Abstellplätze sind die Flächenbefestigungen mit Bodenbelägen auszuführen, die mind. 25% wasserdurchlässig sind. Erlaubt sind Pflaster aus haufwerksporigen Steinen, Sickerfugensteine, Rosengittersteine und sandgeschlämmt Schotterdecken.
    - Die unvermeidbare Bodenversiegelungen sind vor Ort auszugleichen. Dazu müssen Bäume gepflanzt werden.
    - Vermeidungsmaßnahmen:
      - Die Linde als Einzelbaum ist dauerhaft gegen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Verlust durch einen standortgerechten, heimischen großkrönigen Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste A zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten.
  - Immissionsschutz und Energienutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)
    - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Sicherung der Reinhaltung der Luft wird im räumlichen Geltungsbereich die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ausgeschlossen.
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - Pro 200 m² Grundstücksfläche sind ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenauswahlliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10 bis 14 cm sowie 2 Sträucher der Pflanzenauswahlliste A zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener, gleichwertiger und heimischer Gehölze im Grundstück ist dabei anrechenbar. Die Anpflanzungen sind bis spätestens in der auf die Fertigstellung der Hochbauten folgenden Pflanzperiode auszuführen. Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gemäß Artenlisten A zu ersetzen.
    - Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölzbestände (Einzelbäume und Gehölzgruppen) sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu bewahren. Baumaßnahmen wie z. B. Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sind im gesamten Wurzelbereich (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m allseitig) von Bäumen zu unterlassen. Abgängige Gehölze sind in gleichwertiger Anzahl entsprechend der Pflanzenauswahlliste A oder B zu ersetzen.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
    - In den Baugebieten sind ausschließlich Flachdächern und fach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.
    - Flachdächer bei Gebäuden, Garagen und Carports sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen flächig und dauerhaft mit Pflanzen mindestens zur standortgerechten extensiven Dachbegrünung gemäß Pflanzenauswahlliste B zu begrünen. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat und die Pflanzen. Die durchwurzelbare Gesamtschubstratsschicht muss mindestens 15 cm Höhe betragen.
    - Dachflächen für haustechnische Anlagen und für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen sind bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 % der jeweiligen Flachdachfläche von der Begrünung ausgenommen.
    - Die in der Satzung geregelten Begrünungen sind nach den Flachdach-Richtlinien des ZVDH, Dachabdichtungsnormen (DIN 18531 und DIN 18195) und FL-Dachbegrünungs-Richtlinie fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Herstellung der hier geregelten Begrünungen hat spätestens in der auf der Fertigstellung des Bauvorhabens nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Begrünung ist hergestellt, wenn die zu begrünende Fläche vollständig mit Pflanzsubstrat bedeckt ist und die Pflanzen gesetzt wurden.
    - Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind als aufgeständerte Konstruktionen mit der Dachbegrünung auf den Dachflächen zulässig.
    - An Fassaden sind grelle und reinweiße Farbgebungen unzulässig.
  - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
    - Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Alle nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Vegetationsflächen anzulegen (Pflanzenauswahlliste A), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
    - Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzaun an den Grundstücken zum Straßenraum ist unzulässig.
    - Zäune und Einfriedungen sind ausschließlich ohne Mauersockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm für Kleintiere zulässig.

**Artenlisten für Anpflanzungen**

**Pflanzenauswahlliste A - standortheimische Bäume und Sträucher**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide (Verwechslungsgefahr)
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triflora	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.

**Pflanzenauswahlliste B - Pflanzenarten für Dachbegrünung**

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost
Petrorhagia saxifraga	Felsenelke
Sedum album	Weißes Fetthenne
Sedum floriferum	Reichblühendes Fettblatt
Sedum hybridum 'Immergrünchen'	Immergrünchen
Sedum reflexum	Trippmadam
Sedum spurium	Teppich-Fettblatt
Sempervivum arachnoideum	Hauswurz

**SATZUNG**

der Stadt Schmölln über den  
**BEBAUUNGSPLAN „WOHPARK BOHRA“**  
 Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie nach § 88 der Thüringer Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (ThürGVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 29.07.2022 (ThürGVBl. S. 321) in Verbindung mit § 19 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (ThürGVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2023 (ThürGVBl. S. 127) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Schmölln vom . . . 202 folgende **Satzung über den Bebauungsplan „Wohnpark Bohra“**, bestehend aus:  
 - der Planzeichnung (Teil A) M 1: 500 und  
 - dem Text (Teil B)  
 in der Fassung vom . . . 2022 erlassen.  
 Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schmölln, den . . . Bürgermeister Siegel

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde in öffentlicher Sitzung des Stadtrats der Stadt Schmölln am 17.11.2022 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.12.2022 durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 12/2022 der Stadt Schmölln erfolgt.  
 Schmölln, den . . . Bürgermeister Siegel
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Auslegung der Vorentwurfsplanunterlagen mit Stand . . . in der Zeit vom . . . 202 bis zum . . . 202 nach Ankündigung im Amtsblatt Nr. /202 der Stadt Schmölln vom . . . 202 durchgeführt.  
 Schmölln, den . . . Bürgermeister Siegel
- Die frühzeitige Beteiligung der öffentlichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom . . . 202. Die Behörden wurden aufgefordert, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bekannt zu geben.  
 Schmölln, den . . . Bürgermeister Siegel



GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

**Gemeinde Schmölln**  
 LANDKREIS ALTENBURGER LAND  
**BEBAUUNGSPLAN „WOHPARK BOHRA“**

STAND: VORENTWURF 12/2023

DESIER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS: - TEL A – PLANZEICHNUNG M 1:500  
 - TEL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANVERFASSER: BÜRO FÜR STÄDTBAU GmbH CHEMNITZ  
 LEIPZIGER STRASSE 207  
 09114 CHEMNITZ  
 TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177  
 e-mail: info@stoedtebau-chemnitz.de  
 Internet: www.stoedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG:

BLATTGRÖSSE: 1135 x 650

**PLANGRUNDLAGE**  
 - Liegenschaftskarte aus dem Inspire Geoportal Viewer Thüringen für die Stadt Schmölln, Stand 11/2023  
 Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%