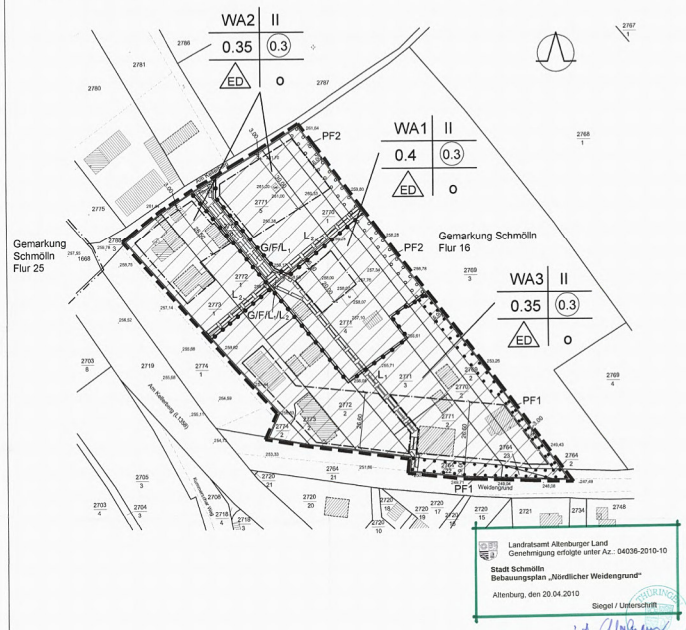
TEIL A:
PLANZEICHNUNG MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

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

z.B. WA1 — Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

0.3 — Geschoßflächenzahl als Höchtmaß

z.B. 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. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25a, 25b § 1a BauGB)

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

PF2 — Anpflanzungsmaßnahme

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

PF1 — Erhaltungsmaßnahmen

5. **Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

G — Gehrecht

F — Fahrrecht

z.B. L_1 — Leitungsrecht

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

Abgrenzung der unterschiedlichen Arten bzw. Maße der baulichen Nutzungen innerhalb des Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

Hinweise:

vorhandene Gebäude gemäß Automatisiertem Liegenschaftskataster

vorhandene Gebäude gemäß der Örtlichkeit ohne genaue Lage

vorhandene Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 2771/3 — vorhandene Flurstücksnummern

z.B. 258.08 — Höhenpunkte (System DHHN92)

0.50 — Maßangaben in Metern

Als Kartengrundlage diente der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Gabler aus Schmölln vom September 2009.
Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich vollständig in der Gemarkung Schmölln, Flur 16.

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 (2, 3, 5 und 6) und § 13 BauNVO)

- Die Baugebiete werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Allgemein zulässig sind in allen WA-Gebieten:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind im WA1 und WA2 keine weiteren Einrichtungen
- Ausnahmsweise zulässig sind im WA3 nur:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
- Nicht zulässig sind in allen WA-Gebieten:
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

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

- Die Gebäudehöhe ist in allen WA-Gebieten an jeder Stelle der Gebäude bis maximal 10m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Die Traufhöhe ist an jeder Stelle der Gebäude bis maximal 4,5m über dem unteren Bezugspunkt zulässig.

Als unterer Bezugspunkt gilt die im Gebäudemittelpunkt der im Planteil vorhandenen Geländeoberfläche vom September 2009. Diese ist durch Interpolation der in der Kartengrundlage angegebenen Höhenpunkte zu ermitteln.

- Die Traufhöhe ist die Höhe der Außenfläche der Außenwand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 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 die Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

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

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

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

Zur Verkehrsfläche der westlich gelegenen Straße "Am Kellerberg" sind von den Baugrundstücken der WA-Gebiete keine Ein- oder Ausfahrten zulässig.

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

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

6. **Flächen, die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belasten sind**
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

G/F/L1 Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 271/4 und 2771/5 zu belasten sind. Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Ver- und Entsorgung der Flurstücke 271/2, 271/3, 2771/4, 2771/5 und 2764/22 zu belasten ist.

L2 Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der Gasversorgungsträger zu belasten ist.

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

- Auf der PF2 ist eine geschlossene, 3-reihige Strauch- oder Baum-Strauch-Hecke anzulegen und dauerhaft zu sichern. Es sind Baum- und/oder 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.

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

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

- Auf der PF1 ist dauerhaft eine geschlossene Baum-, Strauch- oder Baum-Strauch-Hecke zu erhalten. Abgängige Nadelbäume sind dabei im Mengenverhältnis von 1:1 durch Laubbäume aus Pflanzgebotsliste 1 oder im Mengenverhältnis von 1:10 durch Sträucher aus Pflanzgebotsliste 1 zu ersetzen. Abgängige Ziersträucher sind im Mengenverhältnis von 1:1 durch Sträucher aus Pflanzgebotsliste 1 zu ersetzen.

- Im Bereich PF1 entlang der Straße Weidengrund darf die Hecke je Baugrundstück auf einer Breite von bis zu 5m für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

- Je angefangener 150m² Grundstücksfläche, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und außerhalb der Flächen PF1 und PF2 liegt, ist mindestens ein Baum zu erhalten oder ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum lt. Pflanzgebotsliste 2 neu zu pflanzen.

Pflanzgebotsliste 1

(Bäume und Sträucher für die Neuanlage bzw. den Umbau von Baum,- Strauch- und Baum-Strauch-Hecken)

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

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

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

Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigr. 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
Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus

Pflanzgebotsliste 2

(Bäume für Ersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken)

Bäume (Hochstamm, 3xv., m.B., STU 12/14cm):

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Birke	Betula pendula
Mehlbeere	Sorbus aria
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Apfel	Malus domestica
Birne	Pyrus communis
Süßkirsche	Prunus avium
Pflaume	Prunus domestica

9. **Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 (1) Nr. 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 WA-Gebiete sind als Garten zu gestalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

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

- Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes "Nitzschkaer Brücke".

- Im Bereich nördlicher Weidengrund sind Altfundplätze der Bandkeramik bekannt, für die archäologische Voruntersuchungen erforderlich sind.

- Der B-Plan befindet sich im Ausdehnungsbereich des Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Leipzig-Altenburg Airport, und zwar im Bereich des An- und Abflugsektors in einer Entfernung von 10 bis 15km um den Flugplatzbezugspunkt.

HINWEISE:

- 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.

- Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen.

- Der oberen Wasserbehörde liegt ein Antrag auf Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die neuen Wasserfassungen Nitzschkaer Brücke vor. Nach dem bisher vorliegenden Gutachten liegt das B-Plan-Gebiet in der Schutzzone III.

- 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.

- Rechtliche Grundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
2. Verordnung über die baulische Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, Artikel 3 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18. August 1997, (BGBl. I S. 2081) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
5. Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 686)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
9. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Februar 2008 (GVBl. S. 40)
10. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2009 (GVBl. S. 345)
11. Thür. Gesetz über Naturschutz und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
12. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
13. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85)
14. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2004 (GVBl. S. 244), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. März 2009 (GVBl. S. 228)
15. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.Mai 1993 (GVBl. Nr. 14, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10. März 2005 (GVBl. S. 58)
16. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Schmölln vom 03.09.2009 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schmölln am 08.10.2009 erfolgt.

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

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1, Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 12.10.2009 bis 23.10.2009 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

5. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat am 17.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes vom 20.11.2009 beschlossen sowie die Begründung dazu vom 20.11.2009 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung vom 20.11.2009 haben in der Zeit vom 18.01.2010 bis 19.02.2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt der Stadt Schmölln Nr. 1/2010 am 09.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 18.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf vom 20.11.2009 aufgefordert worden.

8. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat die Stellungnahmen am 11.03.2010 geprüft und abgewogen.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.03.2010 ..... vom Stadtrat der Stadt Schmölln als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Schmölln, den 12.03.2010 Siegel (Für die Verfahrensvermerke 1 bis 9) — Die Bürgermeisterin

10. Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 08.03.2010 ..... übereinstimmen. Der Gebäudebestand kann gegenüber der Örtlichkeit abweichen.

Zeulenroda-Triebes, den 08.03.2010 Siegel — Landesamt für Vermessung und Geoinformation

11. Die Genehmigung der Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 20.04.2010 Az.: 04036-2010-10 ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ erteilt.

Schmölln, den 22.04.2010 Siegel — Die Bürgermeisterin

12. 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 — Die Bürgermeisterin

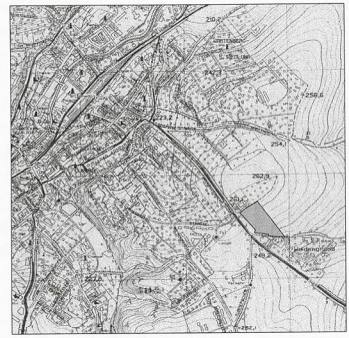
13. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Schmölln, den 22.04.2010 Siegel — Die Bürgermeisterin

14. 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 04.05.2010 ..... im Amtsblatt der Stadt Schmölln ortsüblich bekannt gemacht 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 10.05.2010 in Kraft getreten.

Schmölln, den 25.05.2010 Siegel — Die Bürgermeisterin

312



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10000

SCHMÖLLN

BEBAUUNGSPLAN - "NÖRDLICHER WEIDENGRUND"

PLANFASSUNG SATZUNGSBESCHLUSS

ARCHITEKTURBÜRO WEBER

CUBAER STRAßE 3 • 07548 GERA
TELEFON 0365/8001112
TELEFAX 0365/8001113

MAßSTAB: M 1 : 1000
DATUM: 22.02.2010