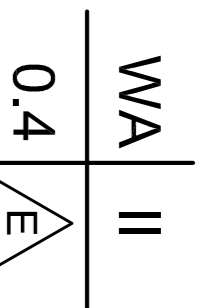
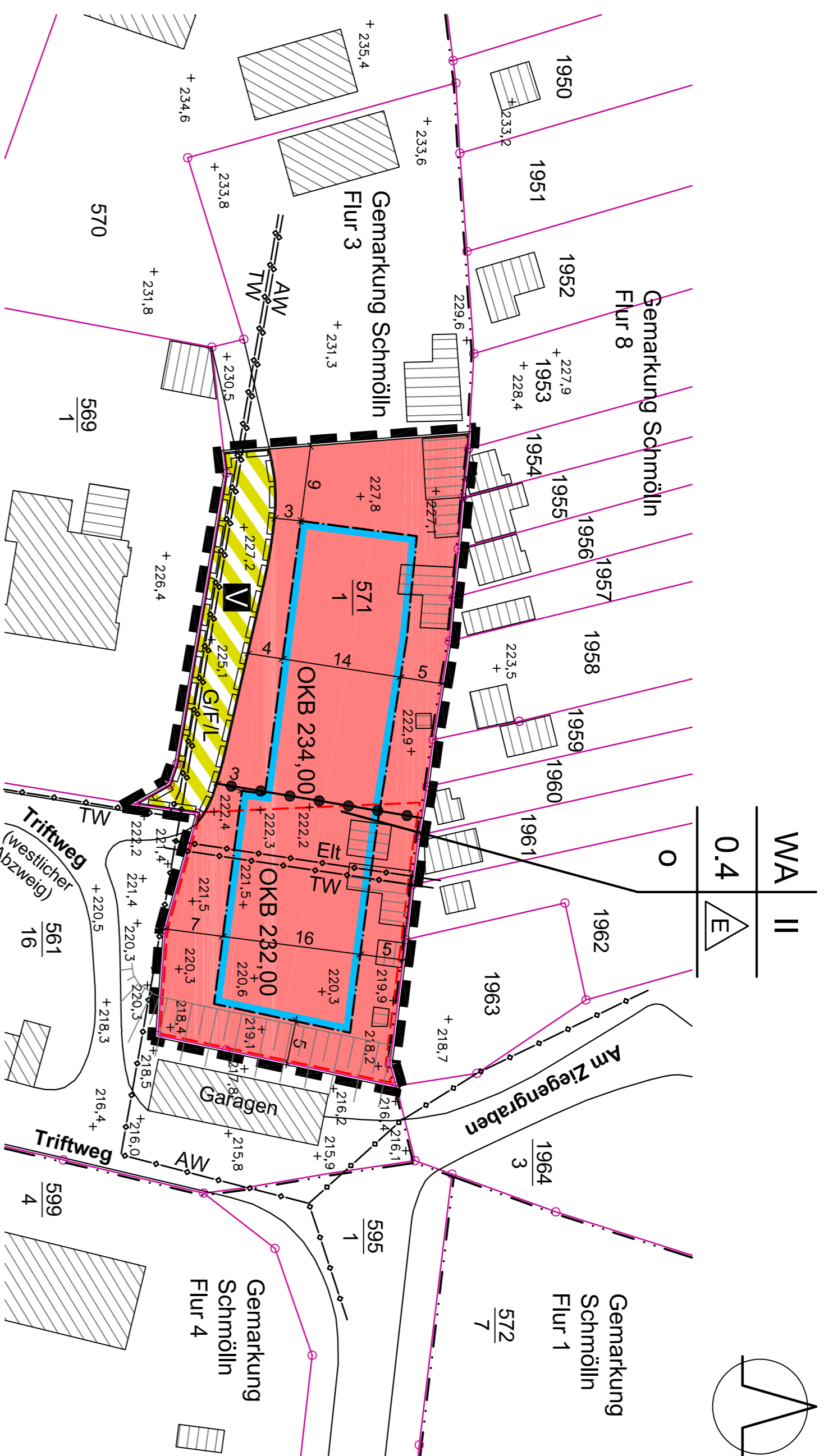


TEIL A: PLANZEICHNUNG MIT GRÜNDNERISCHEN FESTSETZUNGEN



WA II

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § ... BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (mit Nummerierung)
(§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO)
Grundflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenze**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
offene Bauweise
- Verkehrfläche**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
private Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Gehrecht
Fahrrecht
Leitungsrecht
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
(hier: Oberenkte baulicher Anlagen - OKB)
(Planzeichen 15.14 der PlanzV)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Bodenmerkmal - archaischer Relevanzbereich

HINWEISE:

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flugrinnen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Flurstücknummern
- vorhandene Höhenpunkte in Metern über NHN
- Malangaben in Metern
- vorhandene Versorgungsleitungen unterirdisch
- Trinkwasser
- Abwasser
- vorhandene Böschung (keine Vermessung)

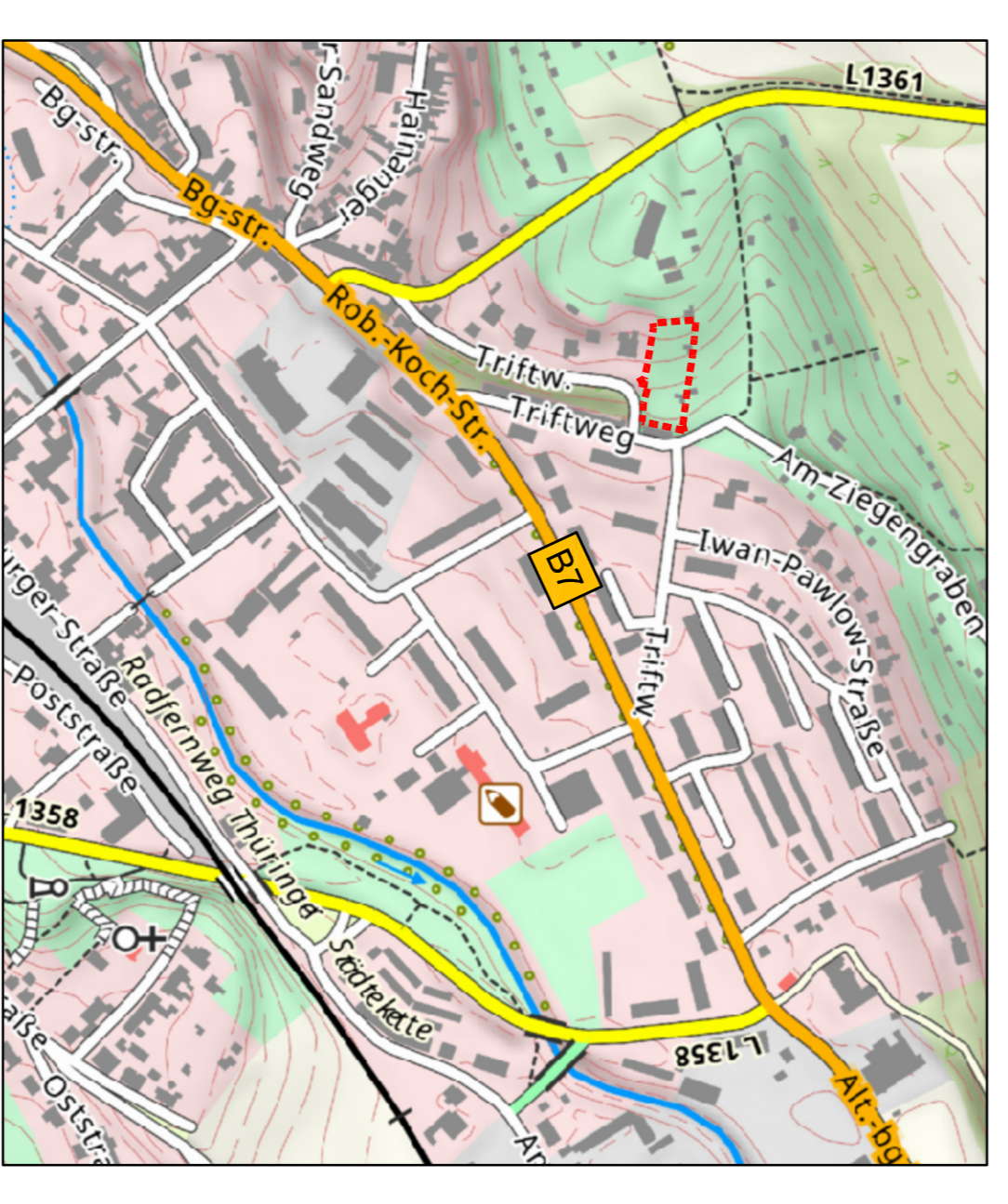
FÜLLSCHEMA DER NUTUNGSSCHABLONE:

Baugebiet gemäß BauNVO	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Hausformen
Bauweise	Bauweise

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2), 5 und 6) und § 4 BauNVO
- Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- allgmein zulässig sind im WA:
- Wohngebäude
- ausnahmsweise zulässig sind im WA:
- nicht ständige Handwerkerbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe
- nicht zulässig sind im WA:
- sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Garagenbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 (4) Satz 2 BauNVO)
- Die in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) und (3) BauNVO 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, um 25 vom Hundert überschritten werden.
- Die zulässige Oberkante baulicher Anlagen ist im WA je Baugrundstück zu ermitteln in der Mitte der zur erschließbaren Verkehrsfläche orientierten Außenwand der Hauptgebäude. Zu verwenden sind hierfür die in der Planzeichnung als Hinweise aufgeführten Höhenpunkte (in Metern über NHN). Zwischen den aufgeführten Höhenpunkten liegende Punkte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.
- Die zulässige PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Zuwegungen sind im WA mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z. B. Kies, Weichflurpflaster, Okopflaster, Schotterrasen, Rasensteine, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decken usw.) zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Verfestigung erforderlich ist.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen des WA sind zu begrünen. Das Anlegen von Schotter-, Splitt- oder Kiesgärten bzw. in ähnlicher Art verlegten Flächen ist nicht zulässig.
- Frieden, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Geh- und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer und sonstigen Nutzer der anliegenden Baugrundstücke des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes, der außerhalb des Bebauungsplans in der Flur 3, Gemarkung Schmölln liegenden Restfläche des Flurstücks 571/1 und des gesamten Flurstücks 570 sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
Ausgenommen davon sind die Fährzüge der Adalensorgung.
- Pflanzgebiete, Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Je Baugrundstück sind mindestens zwei hochstämmige Obstbäume oder zwei standortfremde Laubbäume (Pflanzenqualität: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen. Alternativ können auch nur dem jeweiligen Baugrundstück vorhandene standortfremde Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume in der entsprechenden Anzahl erhalten werden.
- Für jeden im WA zu pflanzenden Baum ist eine unversehbare, dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Grundfläche von mindestens 6 m² Ausschnitt zu gewährleisten. Der durchwurzelbare Raum muss je Baum eine Grundfläche von mindestens 10 m² und eine Tiefe von mindestens 1 m aufweisen.
- Im gesamten B-Plan-Geltungsbereich ist die Neupflanzung von Nadelbäumen nicht zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 97 (2) ThürBO)
- Als Dachformen der Hauptgebäude sind im WA zulässig:
- Symmetrische Waln- und Satteldächer mit Dachneigungen von mindestens 25°
- Als Farbgebungen der Dachoberflächen sind im WA zulässig:
- Rote, graue und antirafelartige Farbtöne
- Auf den Dächern sind nur Dachdeckungen und Anlagen für erneuerbare Energien zulässig, die keine Blendwirkungen erzeugen.
- HINWEISE:**
- Kartengrundlage: Auszug aus Thüringen Viewer vom 23.07.2024
- Geländehöhen gemäß Thüringen Viewer vom 23.07.2024
- Es hat eine Löschwasseranforderung von 4km³/h in einem Löscherbereich von 300 m für eine Löschtzeit von 2 Stunden entsprechend DV/GW-Anforderung W05 sichergestellt.
- Es besteht Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

- Es besteht Mitteilungs- und Auskunftspflicht nach § 2 (1) Thüringer Bodenschutzgesetz.
- Werden im Rahmen von Baumaßnahmen organochemisch auffällige Bereiche angefallen, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- Erdreichproben, geologische Untersuchungen sowie geophysikalische oder geochemische Messungen sind 14 Tage vor Baubeginn beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzufordern. Die Ergebnisse dieser Messungen und Untersuchungen sind spätestens 3 Monate nach Abschluss der Untersuchungen an das TLUBN zu übergeben.
- Die Übergabe der Schichtenverzeichnis des Bodens, einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne, ist nach Abschluss der Maßnahmen unverzüglich und unauferfordert in das geodätische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.
- Die den im Geltungsbereich zulässigen Baumaßnahmen voraussetzenden Geländezustände dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, erfolgen.
- Der den im Geltungsbereich zulässigen Baumaßnahmen voraussetzende Geländezustand darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie außerhalb des im Regelfall zu erwartenden Zeitraums der Nutzung von Sommer- bis Herbstquartieren durch Fledermäuse, im Zeitraum zwischen Anfang Dezember und Ende Februar, erfolgen. Alternativ ist ein Akkord nach mehreren der Brut- bzw. Quartierzeit möglich, wenn vorab durch eine fachkundige Person bestätigt wird, dass an den abzurückliegenden Gebäuden keine Vögel brüten und diese auch nicht von Hebmäusen als Quartier genutzt werden.
- Die von der Planung Betroffenen können von den durch die Bauleitplanung bedingten gesetzlichen (z. B. DIN-) Vorschriften, Baugesetzbuch etc.) durch Einrichtnahme während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Schmölln Kenntnis erlangen.
- Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden sowie Befunden gerechnet werden. Gemäß § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Neufassung vom 14. April 2004 unterliegen Bodenfunde einer unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.
- BESTIMMENDE RECHTLICHE GRUNDLAGEN:**
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist



ÜBERSICHTSPLAN ca. M 1:5000 (Quelle ThüringenViewer)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

STADT SCHMÖLLN BEBAUUNGSPLAN "EIGENHEIMSTANDORT TRIFTWEG" ENTWURF ZU DEN FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGEN gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

ARCHITEKTURBÜRO WEBER
CUBAER STRASSE 3 • 07548 GERA MAßSTAB: 1 : 500
TELEFON 0365/8001112
TELEFAX 0365/8001113 DATUM: 18.10.2024