TEIL A:
PLANZEICHNUNG MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG ZUR 1. ÄNDERUNG:

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0.6 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0.3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

O — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsfläche
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche
Zweckbestimmung:
PG1 — extensive Mähwiese mit teilversiegeltem Weg mit Grünstreifen
PG2 — extensive Mähwiese/Gewässerrandstreifen

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Baumanpflanzung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Baumerhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
G — Gehrecht
F — Fahrrecht
L — Leitungsrecht
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

HINWEISE:

sonstige vorhandene Bäume
vorhandene Gebäude (Nebennutzung/Hauptnutzung)
vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 6/5 — vorhandene Flurstücksnummern
z.B. *256,3 — vorhandene Höhenpunkte in Metern über DHHN92
vorhandene Böschung
z.B. 8 — Maßangaben in Metern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Wasserfläche des Fließgewässers (Bach)

D:\SCHMÖLLN-BRANDRÜBEL\SLN-BRANDRÜBEL-I-1-ÄND.dwg

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 1. ÄNDERUNG

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

Die Flächen PG2 sind nach der Hauptblütezeit der Gräser zweimal im Jahr zu mähen (nach 18.07. und nach 15.09.). Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

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

- Die G/F/L-Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Eigentümer der an diese G/F/L-Fläche angrenzenden Baugebiets- und Grünflächen dieses Bebauungsplanes, für Landwirtschaftsbetriebe sowie mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- Die G/F/L-Fläche ist mit Leitungsrechten zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträgern sowie Eigentümern der an diese Fläche angrenzenden Baugrundstücke zu belasten.

3. Pflanzgebote sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- Für die am Nordostrand im WA-Gebiet zeichnerisch festgesetzten 2 Baumreihen sind Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) Hochstamm, Stammumfang 12-14cm, 3xv. zu verwenden.

- Für die übrigen festgesetzten geplanten Bäume (Schwarzerle am Bach, Ebereschen an der Straßenverkehrsfläche) sind Hochstämme, Stammumfang 12-14cm, 3xv. zu verwenden.

- Bei Ersatz- und Neupflanzungen kann von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten maximal 3m abgewichen werden.

- Der Bestandsbaum ist zu erhalten, bei Abgang ist dieser artengleich (Bruch-Weide) durch 3 Hochstämme, Stammumfang 12-14cm, 3xv. zu ersetzen.

4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 (1a) BauGB)

- Den Eingriffsgrundstücken des WA-Gebietes der 1. Änderung sind die privaten Grünflächen PG2 sowie die extensive Mähwiese in den nordöstlich angrenzenden Teilflächen der Flurstücke 6/2 , 6/4 und 6/5 (Bestandteile des Ursprungs-B-Plans) in der PG1 zugeordnet.

HINWEISE:

- Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich vollständig in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 50/2006).

- Als Kartengrundlage der 1. Änderung dienten der Liegenschaftskataster mit Stand vom 16.04.2018, Geländehöhen aus geoproxy Thüringen vom 16.04.1018 sowie Bachböschung von Heli-Transport und Service GmbH vom 28.11.2017.

- Die den zulässigen Baumaßnahmen vorausgehende Beseitigung vorhandener Vegetation (Ruderalflur, Einzelgehölze, Wiesenflächen) darf nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna, im Zeitraum zwischen Anfang September und Ende Februar, erfolgen.

- Treten bei Erdbaumaßnahmen Bodenfunde bzw. sonstige Befunde auf, so sind diese dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sofort zu melden.

BESTIMMENDE RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, 2017,1063)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. 2016, S. 153)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
6. Thür. Gesetz über Naturschutz und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
7. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91, 95)

NACHFOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES URSPRUNGS B-PLANS BLEIBEN AUCH WEITERHIN IN DER 1. ÄNDERUNG GÜLTIG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

I.1.2 Nicht zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung und Tankstellen (§ 1 (6) BauNVO)

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, § 9 (2) BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

I.2.1 entsprechend dem Planeintrag

I.2.2 Die Traufhöhe (TH) gibt die Höhe des Durchstoßpunktes Wand/Dach des Gebäudes über NN an.

I.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO)

entsprechend dem Planeintrag

I.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig. In einem 3,00m breiten Streifen im Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen nicht zu errichten.

I.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB / § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

I.5.1 Die Grünflächen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind mit gleichwertigen Arten zu ersetzen. Auf chemische Düngung und Pestizideinsatz ist zu verzichten.

I.5.2 Die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume sind zu erhalten, soweit sie nicht abgängig sind oder eine Gefahrenquelle darstellen. Bei unvermeidbaren Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Regelungen der Stadt Schmölln vorzunehmen.

I.5.3 Im Plan festgesetzte Flächen für Bäume und Sträucher sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Maximal 20% der Gehölze können fremdländischer Herkunft sein.

I.5.4 Für die Gestaltung der Gärten sind neben den zu bevorzugenden heimischen Gehölzen vermehrt hochstämmige Obstbäume auszuwählen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Laubbäume beträgt 16-18cm Stammumfang. Ausnahmsweise können hochstämmige Obstbäume einen Stammumfang von 10-14cm aufweisen.

I.5.5 Je angefangene 500m² Grundstücksfläche sind von dem Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm und 5 Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die unter 1.5.3 festgesetzten Bäume und Sträucher sind hierbei anzurechnen.

I.5.6 Die Bepflanzung ist spätestens im 1. Jahr nach Errichtung der Baukörper gemäß § 178 BauGB herzustellen. Die Pflanzungen sind dauernd zu erhalten und Ausfälle zu ersetzen.

I.5.7 Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist innerhalb des Grundstückes zur Versickerung zu bringen. Ist aufgrund ungünstiger Baugrundverhältnisse keine Versickerung des Wassers möglich, muß ein Anschluss an das Kanalnetz erfolgen.

I.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

I.6.1 Nicht überdachte notwendige Stellplätze sind auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachzuweisen und auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

I.6.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Der Stauraum muß stetig (ohne Abschrankung) befahrbar sein. Der Stauraum kann auf 2,00m verringert werden, wenn die Absperrung bzw. das Garagentor durch eine automatische, funkgesteuerte Öffnungsanlage geöffnet werden kann.

I.6.3 Die Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen, daß insgesamt pro Grundstück nur eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche notwendig ist.

I.6.4 Aus gestalterischen Gründen dürfen Garagen nicht in der Flucht mit dem Wohngebäude errichtet werden. Sie sind mindestens 1,00m von der Gebäudeflucht zu versetzen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 (4) ThürBO)

II.1 Einfriedungen

II.1.1 Einfriedungen sind mit einer lebenden Laubholzhecke gemäß Pflanzliste, als senkrechter Holzlattenzaun und als Sandsteinquadermauer zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 2,00m bezogen auf die Geländehöhe der jeweiligen Grundstücksgrenze.

II.1.2 Unzulässig sind Mauern aus Betonformsteinen, Maschendraht- und Drahtgitterzäune im Anschluss an eine öffentliche Erschließungsstraße.

II.1.3 Bei Einzäunung mit Maschendraht und Drahtgitterzäunen ist eine Abpflanzung mit geeigneten Laubgehölzen vorzunehmen.

II.2 Fassaden

II.2.1 Außenwände sind zu verputzen. Zu verwenden sind mineralische Putze in hellen, abgetönten, ortsüblichen farbtönen. Die Farbtöne sind mit dem Bauamt der Stadtverwaltung Schmölln abzustimmen. reines Weiß ist zu vermeiden.

II.2.2 Geschlossene Wandflächen mit einer Fläche größer 20m² sind dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzenarte sind der Pflanzliste zu entnehmen.

II.2.3 Der Bau von Holzblockhäusern als Wohngebäude wird ausgeschlossen.

II.3 Dächer

II.3.1 Zulässig sind Satteldächer (SD) und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis maximal 48°. Garagen und Nebenanlagen dürfen ausnahmsweise eine Dachneigung von 25° aufweisen. Carports dürfen ausnahmsweise mit einem Flachdach errichtet werden.

II.3.3 Dachgauben dürfen nur einen untergeordneten teil der Dachfläche einnehmen. Sie dürfen auf maximal 2/5 der Dachlänge angeordnet werden.

II.3.4 zwischen Gaube und Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,00m einzuhalten.

II.4 Stellplätze

Einfahrten und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Zulässig ist pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä..

III HINWEISE

III.1 Munitionsbergung

Das Planungsgebiet ist nicht als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend Meldung zu erstatten.

Pflanzliste

Pflanzen für geschnittene Hecken:

Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus laevigata
Feldahorn	Acer campestre

Pflanzen für Strauchgruppen zur Abpflanzung/Ortsrandbegrünung:

Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Himbeere	Rubus idaeus
Kratzbeere	Rubus caesius
Brombeere	Rubus fruticosus
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Sträucher für Vorgartenbepflanzung:

Flieder	Syringa vulgaris
Schneeball	Viburnum in Sorten
Forsythie	Forsythia intermedia
Spierstrauch	Spiraea in Sorten
Holunder	Sambucus nigra,-racemosa
Haselnuß	Corylus avellana
Pfeifenstrauch	Philadelphus in Sorten
Weigelie	Weigela-Hybriden
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Sommerflieder	Buddleja davidii
Rosen in allen Sorten und Varianten	

Kleinkronige Bäume:

Korbweide	Salix viminalis
Rotdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kugelrobinie	Robinia pseudoacacia
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großbäume:

Obstgehölze	Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume, i.S.
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Eiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Feld-Ulme	Ulmus-minor
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Schwarzerle	Alnus glutinosa

Klettergehölze:

Efeu	Hedera hellx
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia, Parthen. tricuspidata "Veitchii"
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Knöterich	Polygonum aubertii
Trompetenwinde	Campsis radicans
Wein	Vitis vinifera i.S.
Gemeiner Hopfen	Humulus lupulus
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Kletterrosen	Rosa i.S.

Stauden für den Vorgarten:

Strauchmargerite	Chrysanthemum frutescens
Kaiserkrone	Fritillaria imperialis
Lampionblume	Physalispubescens
Lupine	Lupinus polyphyllus
Türkenbundlilie	Lilium martagon
Pfingstrose	Paeonia officinalis
Phlox	Phlox-Arendsil-Hybriden
Rittersporn	Delphinium-Hybriden
Malve	Alcea rosea
Maßlöckchen	Convallaria majalis
Goldrute	Solidago-Hybriden
Cristrose	Helleborus niger
Iris	Iris germanica

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Schmölln vom 15.03.2018 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schmölln Nr. 04/2018 am 21.04.2018 erfolgt.

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

3. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat am 17.05.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 27.04.2018 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 27.04.2018, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 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. 06/2018 am 09.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung der 1. Änderung berührt werden, sind mit Schreiben vom 11.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf vom 27.04.2018 aufgefordert worden.

6. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat die Stellungnahmen zur 1. Änderung am ..... geprüft und abgewogen.

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Schmölln als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Schmölln, den ..... Siegel — Der Bürgermeister
(Für die Verfahrensvermerke 1 bis 7)

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

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

9. Die Anzeige der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)und dem Text (Teil B), erfolgte beim Landratsamt des Landkreises Altenburger Land am.....

Schmölln, den ..... Siegel — Der Bürgermeister

10. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde innerhalb eines Monats nach der Eingangsbestätigung der Anzeige durch das Landratsamt des Landkreises Altenburger Land nicht beanstandet.

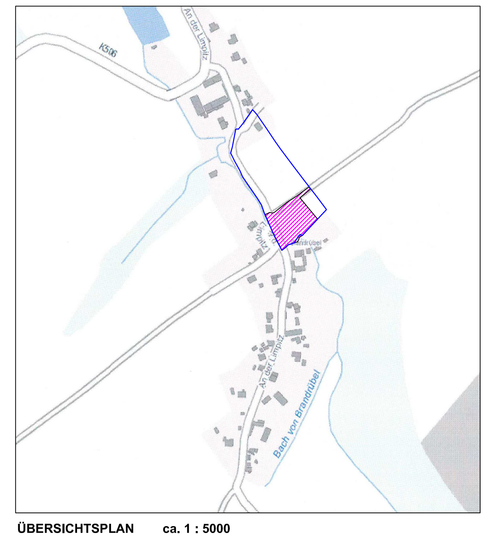
Schmölln, den ..... Siegel — Der Bürgermeister

11. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Schmölln, den ..... Siegel — Der Bürgermeister

12. Der Beschluss zur Satzung zur 1. Änderung 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 ..... 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 zur 3. Änderung ist am ..... in Kraft getreten.

Schmölln, den ..... Siegel — Der Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN **ca. 1 : 5000**

Geltungsbereich des Ursprungs-B-Planes "Brandrübel I"
Geltungsbereich B-Plan "Brandrübel I" - 1. Änderung

STADT SCHMÖLLN

BEBAUUNGSPLAN "BRANDRÜBEL I" - 1. ÄNDERUNG

PLANFASSUNG GEMÄß SATZUNGSBESCHLUSS

ARCHITEKTURBÜRO WEBER

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

MAßSTAB: 1 : 500
DATUM: 10.12.2018