ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) 1 BauNVO

GE — GEWERBEGEBIET — § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

0,6 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) — § 16 (2) 1, § 17 (1) u. § 19 BauNVO

10,0 — BAUMASSENZAHL (BMZ) — § 16 (2) 2, § 17 (1) u. § 21 BauNVO

max. 15,0 m — HÖHE BAULICHER ANLAGEN (HÖCHSTMASS BZW. MINDESTMASS) — u. TEXTLICHE FESTSETZUNG

BAUWEISE, BAUGRENZE

§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

BAUGRENZE — § 23 (3) BauNVO

o — OFFENE BAUWEISE — § 22 (2) BauNVO

Gbh — GESCHOSSHÖHE

Definition: maximale Höhe der baulichen Anlagen § 16 (2) BauNVO bezogen auf 291,5 m ü. NN und Firsthöhe.

VG — GRUNDFLÄCHE ALS BESTANDTEIL VON VERSORGUNGSANLAGEN

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN — § 9 (1) 25 a) BauGB u. § 9 (6) BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Anlagen einer Benjeshecke

Anlagen einer Strauchreihe, eingegrünt von Benjeshecken

Wanderweg

FLÄCHEN FÜR LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT

§ 9 (1) 18 BauGB

BESTAND — FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 BauGB

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan
Crimmitschauer Straße Teilgebiet III
Stadt Schmölln/Thür.

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung und die Bauordnung (BauO), gleichen in der z.Z. der Planerstellung nach § 9 (2) BauGB geltenden Fassung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB) entsprechend dem Planeintrag
1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
1.2 Ausnahmen nach § 8 (3) Satz 1, Nr. 2 und 3 sind entsprechend § 1, Abs.6 BauNVO nicht zulässig
1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsgeschäfte nur im Zusammenhang mit entsprechenden Gewerbebetrieben zulässig, wobei die Nettofläche den Gewerbebetrieben flächenmäßig nicht.
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl GRZ und Baumassenzahl BMZ entsprechend dem Planeintrag
2.2 Höhe der baulichen Anlage entsprechend Planeintrag
3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB. § 22 BauNVO entsprechend Planeintrag
abweichende Bauweise, offene Bauweise ohne Längenbeschränkung
4. Von der Bebauung zu behaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
Sichtflächen an Straßeneinmündungen müssen von jeder sichtbehinderndem 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 die Flächen in einem 3,00 m breiten Streifen entlang der Grundstücks - bzw. der Betriebs - und Firmengrenzen sind, sofern sie nicht als Zufahrt dienen, mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, einer Bepflanzung des Nachbarrechts, zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkronniger Laubbaum dauerhaft zu setzen.

Pflanzgebotsliste

Artname		Wertgleich	Standort
Bäume			
Eberesche	Sorbus aucuparia	xxx	
Esp	Populus tremula	xxx	
Feld - Ahorn	Acer campestre	xxx	
Feld - Ulme	Ulmus carpinifolia	xxx	
Gemeine Birke	Betula pendula	xxx	
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	xxx	feucht
Stieleiche	Carpinus betulus	xxx	
Rot - Buche	Fagus sylvatica	xxx	
Schwarz - Erle	Alnus glutinosa	xxx	feucht
Schwarz - Pappel	Populus nigra	xxx	feucht
Sil - Weide	Salix aurea	xxx	feucht
Silber - Weide	Salix alba	xxx	feucht
Stiel - Eiche	Quercus robur	xxx	
Vogelbeerbaum	Cerasus avium	xxx	
Wildapfel	Malus sylvestris	xxx	
Wildbirne	Pyrus pyraster	xxx	
Winterlinde	Tilia cordata	xxx	
Hochstämmiges Obstbäume		xxx	
Sträucher			
Brombeere *	Rubus spec.	xxx	
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	xxx	
Gemeine Hasel	Corylus avellana	xxx	
Gemeiner Schneeball*	Viburnum opulus	xxx	
Himbeere*	Rubus idaeus	xxx	
Hundsrose	Rosa canina	xxx	
Kreuzbeere*	Rubus caesius	xxx	
Schlehe	Prunus spinosa	xxx	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	xxx	
Kletterpflanzen			
Gemeiner Hopfen	Humulus lupulus	xxx	
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba	xxx	
Efeu	Hedera helix	xxx	
Hundsrose	Rosa canina	xxx	

* keine Zuchtformen

Pflanzqualität:
- Bäume 12 - 14 cm Stammumfang
- Sträucher 2 x verpflanzt

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht und qualitativen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Oberbodenverwendung

Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden ist nach Möglichkeit für Vegetationsflächen bzw. zur Geländemodellierung auf den Grundstücken wiederzuverwenden.

Vegetationspflege

Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind von Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Ausgefallene Gehölze müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

Arbeitsmaßnahmen

Es empfiehlt sich, die Genehmig der Freiflächen eines zusammengehörigen Bauvorhabens jeweils gemeinsam zu beantragen gelten.

Die Kosten für Grünflächen auf den privaten Flächen trägt der Eigentümer.

Die Pflanzungen sind in der auf die Bezeichnung der Bauvorhabenen folgenden Pflanzperiode (Frühjahr / Herbst) durchzuführen.

Die Pflanzflächen sind mit einer dauerhaften Vegetationsschicht zu versehen.

Pflanzflächen über 50 qm Größe oder Flächen, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Fenster oder Türen aufweisen, sind zu begrünen,sofern Gebäudeinkeleisen und -konstruktion dies zulassen.

Dabei ist pro laufenden 3 m Wandfläche ein Klettergehölz vorzusehen.

Notwendige Kletterhilfen sind in die Kostenstellen einzubeziehen.

6. Flächen von Energieanlagen (§ 9 (1) 23 BauGB)

Für die Erzeugung von Wärme - und Heizenergie sind feste Brennstoffe ausgeschlossen.

7. Garagen und Stellplätze (§ 21 a BauNVO)

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

8. Immissionsschutz

Im GE-Gebiet sind nur Betriebe und Anlage zulässig, die folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für

tagsüber 70 dB/m2 von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
bezogen auf 16 Tagstunden und
nachts 55 DB/m2 von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr
bezogen auf die lauteste Nachtstunde

und

folgende Lärm-Immissionsrichtwerte beim Gewerbenachbarn

tagsüber 65 - 3 = 62 dB(A)
nachts 50 - 3 = 47 dB(A)

nicht überschreiten.

Beim Gewerbenachbarn gelten folgende Gerlandt-Aufpunkte:

- In 3 m Entfernung von der Werkgrenze und in 1,2 m Höhe über Erdboden, wenn das angrenzende Betriebsgelände unbebaut und die Lage der Außenbauteile noch nicht bekannt ist oder
- 0,50 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster, wenn auf dem Nachbargrundstück die Lage der für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen bekannt ist.

Der 3 dB-Abzug von den Immissionsrichtwerten eines GE-Gebietes resultiert aus der Summenwirkung mehrerer Betriebe auf einem Gerlandt-Aufpunkt.

Die Betriebe und Anlagen haben im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach § 64 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) oder bei genehmigungsfreiliegen Anlagen nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Einhaltung der Lärm-Immissionsrichtwerte durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen, wenn die genehmigende Behörde das als notwendig erachtet.

Thüringer Landesverwaltungsamt
Ref. 310 Bauleitplanung
Bahnhofstraße 9, 07545 Gera
Postfach 414

Az: G/SG/8-04-M16
4.7.1994

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Außenanlagen und Einfriedungen

Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässig mit Rasenfugenpflaster, Rasenpflaster, Schottertrasen oder als befestigte bzw. wassergebundene Beläge herzustellen.

2. Einfriedungen sind bis zu 2,0 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 Fundstätten entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden und bis zum Eintreffen von Mitarbeitern zu sichern.
3. Das Plangebiet liegt in der Zone 3 eines potentiell aktiven Gebietes, deshalb ist die DIN 4149 " Bauten in deutschen Erdbebengebieten " zu berücksichtigen.
4. Aufgrund des vorliegenden Baugrundes werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
5. Das Plangebiet liegt in einem durch Mundlochbergbau gefährdeten Bereich.

Verfahrensübersicht:

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke und deren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Schmölln, den 2. März 1994 — Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung (Grenzregelung) werden keine Bedenken gegen die Festsetzung gemäß § 5 (5) BauGB erhoben.

Schmölln, den 2. März 1994 — Katasteramt

1.) Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schmölln am 29.04.1993 beschlossen. Die Aufstellte des Teilbereiches B wurde am 16.12.1993 beschlossen.

2.) Der Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.1993 ist am 12.05.1993 amtlich bekanntgemacht worden.
Der Beschluß zur Aufstellte des Teilbereiches B ist am 22.12.1993 amtlich bekannt gemacht worden.

3.) Die Ortsübliche Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist erfolgt.

4.) Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.05.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Teilbereich A + B mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Tag der öffentlichen Bekanntmachung: 02.02.1995
Dauer der Auslegung vom 10.02.1995 bis 09.03.1995

5.) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schmölln hat die angrenzenden Gemeinden und Anregungen der Bürgerinnen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.02.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6.) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teilbereich A und Teilbereich B und dem Text, wurde am 29.03.1995 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schmölln, den 31. März 1995 — Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung Teilbereich A und Teilbereich B, Text, wurde mit Verfügung der Höheren Baurechtsbehörde Gera vom 07.07.1995 mit Auflagen, Hinweisen, sonst. erteilt.
Az: G/SG/8-04-M16

Schmölln, den 11. Juli 1995 — Bürgermeister

...Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit den Willen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schmölln sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden öffentlich.

Schmölln, den 11. Juli 1995 — Bürgermeister

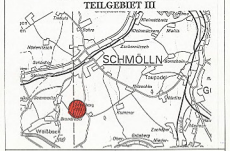
Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 20.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schmölln, den 20.7.1995 — Bürgermeister

Kreis: Schmölln / Thür.
Gemeinde: Schmölln / Thür.

BEBAUUNGSPLAN — Teil A M 1: 500 / Teil B M 1:1000

CRIMMITSCHAUER STRASSE TEILGEBIET III



Geferigt: Mühlacker, den .....

Anerkannt: Schmölln,den .....

Architekten und Ingenieurbüro
SIEGFRIED LEHNER
Bahnhofstr.92, 75417 Mühlacker
Tel. 07041/ 95240 Fax 952422

Architekten und Ingenieurbüro
SIEGFRIED LEHNER
Bahnhofstr. 92, 75417 Mühlacker, Tel. 07041/95240-0
Am Pfaffenberg 7, 04626 Schmölln/Thüringen, Tel. 034491/7300

Kreis: Schmölln/Thür.	Gemeinde: Schmölln/Thür.	Gemarkung: Schmölln/Thür.	
Bauvorhaben: Crimmitschauer Straße Teilgebiet III		Grz:	Dez. 93 FI
Bauherrin: Stadt Schmölln		Anlage:	
Planinhalt: **Bebauungsplan Teil A + B**		Maßstab:	A: 1: 500 B: 1: 1000
Bearbeitet:	Planer: Mühlacker, den 8.02.94	Plan.Nr.	40.13/2