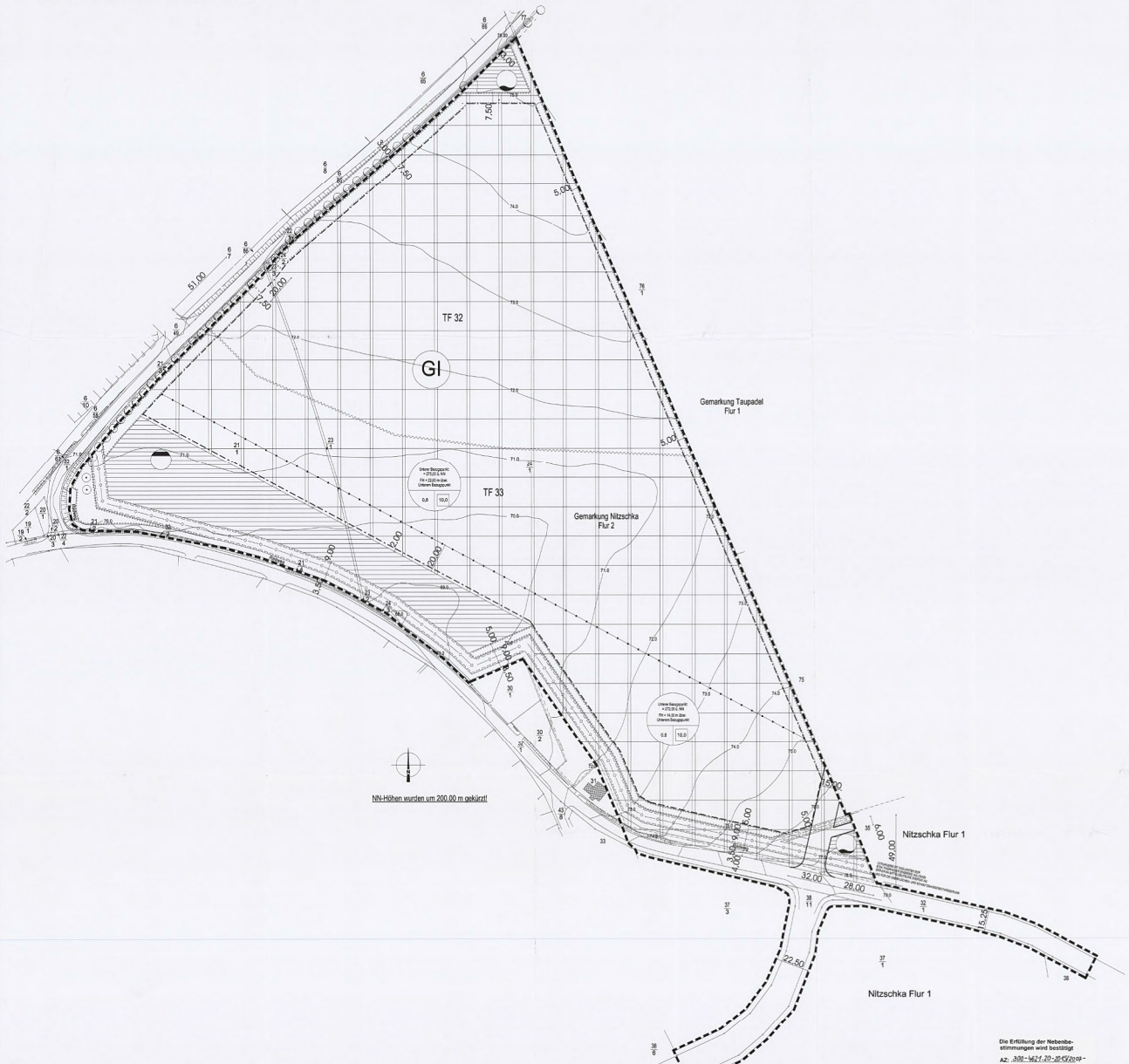
BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET " NITZSCHKA IV "



PLANZEICHNUNG

M 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

01. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

GI — Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO - Industriegebiet -

Füllschema der Nutzungsschablone

Höhenfestsetzung — Grundflächenzahl | Baumassenzahl

- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 21 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung vorhandener Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (Hier : Leitungsrechte zugunsten der Gas- Wasser und Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) (Zweckbestimmung: Löschwasserbehälter V = 200 m3)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (Zweckbestimmung: Gasleitung)

Umgrenzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) (Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Gliederung des Industriegebietes in Teilflächen zur Festsetzung unterschiedlicher Immissionswerte(max flächenbezogener Schallleistungspegel gemäß textlicher Festsetzung 1.01.2 (§ 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO)

02. Hinweise zur Planunterlage

45.00 — Höhenlinie in m ü. NN (NN-Höhen wurden um 200.00 m gekürzt)

vorhandene Bauweise

Flurstücke und Flurstücksnummern

Böschungen

Vorhandene Pflaumenbäume

Flurgrenze oder Gemeindegrenze

Abgrenzung innerhalb des Industriegebietes in Teilflächen zur Festsetzung unterschiedlicher Immissionswerte(max flächenbezogener Schallleistungspegel gemäß textlicher Festsetzung 1.01.2 (§ 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO)

PFLANZLISTE

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Spiraea x vanhouttei	Spierstrauch
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Kletterpflanzen

Actinidia arguta	Strahlenglitzer
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Cotoneaster dammeri	Teppich-Zwergmispel
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Jungfernrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität

- Baume 12 - 14 cm Stammumfang
- Sträucher 2 x verschult, Größe 80 - 100 cm

Die als Pflanzgebot festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht und qualitätsfest herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt
Az.: 300-4624.20-20 052009 - 16072043-GI - Nitzschka IV
Weimar, den 30. Juli 2007
Thüringer Landesverwaltungsamt Weimarer Straße 4 Postfach 22 49 99423 Weimar
Im Auftrag

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 300-4624.20-20 052009 - 16072043-GI - Nitzschka IV
- mit Nebenbestimmungen -
Weimar, den 02. Juli 2007
Im Auftrag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung und die Thüringer Bauordnung (ThüBO), jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 (2) BauGB geltende Fassung.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

01.1. Industriegebiet GI (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO und § 9 BauNVO entsprechend dem Planeintrag.

Läden und Einzelhandelsbetriebe, die nach § 9 Abs. 2 BauNVO im Industriegebiet allgemein zulässig sind, sind im festgesetzten Industriegebiet nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Werksverkauf ist jedoch zulässig, wenn die Nutzfläche des Gewerbebetriebes die Verkaufsfläche überwiegt und wenn das angeschlossene Sortiment von Ort hergestellt wird. Die Werksverkaufsfläche darf maximal 10 % der Produktions- und Lagerfläche ausmachen, jedoch 150 m² nicht überschreiten.

Ausnahmen im Sinne des § 9 BauNVO Abs 3 Nr. 2 sind im Industriegebiet gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.

01. 2. Festsetzungen zum Lärmmmissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr 2 BauNVO.
In der teilfläche TF 32 sind Betriebe zulässig, deren Schallemission einen Immissionswiesenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP)
von FSP = 70 dB(A)/m² tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) und
von FSP = 55 dB(A)/m² nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)
nicht überschreiten.
In der Teilfläche TF 33 sind Betriebe zulässig, deren Schallemission einen Immissionswiesenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP)
von FSP = 57 dB(A)/m² tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) und
von FSP = 47 dB(A)/m² nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)
nicht überschreiten .
Zur Nachweisführung ist auf Grundlage der FSP-Werte, welche die realen betriebliche entsprechen, das Immissionsortnigen zu den Immissionspunkten zu ermitteln. Dieses Immissionskontigent muss von den Bauvorhabenpegeln (ermittelt nach TA Lärm), die dem neuen Angangnbuch entsprechen, an jedem Immissionspunkt eingehalten werden.
Die Ermittlung der Emissionskontigente basiert auf folgenden Parametern:
- Berechnung mit Gelände und Gebäudekubaturen
- Grundlage für die Schallausbreitungsberechnung DIN ISO 9613-2
- Emissionshöhe der Nutzungsflächen: 1 m
- Nachweishöhe am Immissionsort: 4 m

Diese Parameter sind bei der Nachweisführung zu berücksichtigen.

02. Maß der baulichen Nutzung

02.1. Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 - 4 BauNVO entsprechend dem Planeintrag

02.2. Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 Abs. 1 - 4 BauNVO entsprechend dem Planeintrag

02.3. Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO
Höhenfestsetzung entsprechend Planeintragung

03. Grünordnerische Festsetzungen

03.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) 25 BauGB)

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen ist eine flächige, artenreiche, freiwachsende Strauch- und Heckenpflanzung vorzunehmen. Zu verwenden sind die in die Pflanzliste festgelegten Arten mit der hier festgelegten Pflanzqualität.
Pflanzdichte : dreireihige Pflanzungen, Pflanzabstand 1,50 m

03.2. Stellplätze und Parkflächen (§5 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Stellplätze sowie deren Zufahrten sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, als gelelcst bzw. wassergebundene Beläge herzustellen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB u. § 83 ThürBO)

01. Grundstücksbepflanzung

01.1. Alle nichtbebauten Flächen sind mit landschaftlichen bzw. dauerhaft begrünt herzustellen und gärtnerisch zu pflegen.

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

01.1. Das Plangebiet Nitzschka IV liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Kitzkleugrund und Weißgerbörde Nitzschkaer Brücke.

Die im festgesetzten Industriegebiet geplanten Vorhaben bzw. Nutzungen dürfen nicht gegen die Verbote und Nutzungseinschränkungen der gültigen Schutzgebietsbeschlüsse i.V.m. der TGL 43850 sowie §§ 7 und 10 ThüWwG verstoßen.

Gemäß DVGW - Richtlinien W 101 sind Industriegebiete in der Schutzzone II als gefährlich einzustufen, so daß sich hieraus folgende Einschränkungen ableiten :
- Verbot von Rohrleitungsanlagen nach § 19a Wasserhaushaltsgesetz zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen (Fernleitungen)
- Anlagen zur Behandlung und Lagerung von Abfällen, Schrott und Altreifen
- Verbot von Erdarbeiten und Aufschlüsse, durch die die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird
- Verbot von Tankstellen sowie Umgang mit wassergefährdenden Stoffen entsprechend ThürWwG
- Verbot des Umgangs und der Verwendung von auswasch- und auslaugenden wassergefährdenden Stoffen

Hinweis

01. Bei der Durchführung der Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte archäologische Funde und Fundstätte entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege zu melden und bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters dieser Behörde zu sichern

02. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden denkmalgeschützte Belange nicht berührt. Bei Erschließungsarbeiten ist jedoch der § 16 ThüSchG (Zufallsfunde) mit in den Bauunterlagen zu verankern und das Thüringische Landesamt füe Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

03. Im Plangebiet befinden sich keine in der Thüringer Altlastenverdachtsflächendatei erfaßten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei der Durchführung der geplant Maßnahmen organoleptische Verunreinigungen aufgefunden werden, ist das staatliche Umweltamt Gera unverzüglich zu unterrichten.

04. Die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" ist einzuhalten. Das Plangebiet ist als Erdbebenzone 1 Untergrundklasse R eingestuft.

05. Was mangelnd ist nicht als munitionsgefährdetes gelegen eingestuft, sollten die bisherigen Munitionsfunde gefunden werden, ist umgehend die örtliche Polizeidienststelle oder Ordnungsbehörde zu benachrichtigen.

06. Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

07. Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist eine Ausgleichsfläche von 54.760 Biotoppunkten zu ebenigen Der Ausgleich hierfür erfolgt durch den Bebauungsplan „Ueberundbaiko Crimmitschauer Straße" der als Satzung beschlossen und dessen Maßnahmen bereits realisiert sind, sowie durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich, deren Ausgestaltung mit Frau Seiler vom Fachdienst Umwelt und Jagd / Fischerei des Landratsamtes Altenburger Land abgestimmt wurde.

Folgende einzelnen Kompensationsmaßnahmen sind als Ausgleich festgesetzt bzw. realisiert :

Im Geltungsbereich festgesetzte Pflanzstreifen= 7.500 Biotoppunkte

Im Geltungsbereich festgesetzte Regenrückhaltebecken = 10.900 Biotoppunkte

Teilfläche A im „Ueberundbaiko Crimmitschauer Straße"
realisiert: Aufdeckeung der Grubenschle und Anlage eines Feuchtbiotoppkomplexes = 35.232 Biotoppunkte

Ausbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Schmölln
Maßnahme Abriß und Entsiegelung der ehemaligen Ledefabrik = 1.128Biotoppunkte

Summe der Kompensationsflächen=54.760 Biotoppunkte

08. Sollten Höhe zum Einsatz kommen, die eine Höhe von 20 m über Grund überschreiten, müssen diese vor Aufstellung vom Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat Luftverkehr, bezüglich eventuell notwendiger Kennzeichnungen als Lufthindernis gemäß § 16a LuftVG geprüft werden.

09. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nach §12 Abs.2Nr. 2b) LuftVG im Bauschutzbereich des Flugplatzes Altenburg-Nobitz. Es ist deshalb notwendig, daß bei Baumaßnahmen, die eine Höhe von 291 m ü. NN überschreiten, hinsichtlich des Genehmigungsverfahrens die Planungen zur Luftverkehrsrechtlichen Zustimmung vorzulegen sind.

10. Das Plangebiet Nitzschka IV liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Trinkwasserfassung Nitzschkaer Brücke.

11. Lärmmmissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Bei der Anlediung von Industriebetrieben ist darauf zu achten, daß die Betriebe eine berechnete Geräuschimmission nicht überschreiten dürfen.
Auf der Grundlage des Schreiben vom 11.09.01 vom 13.06.2001, haben die Betriebe im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 4 (1BImSCh) oder nach § 4 i. Verb. mit § 19 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die Einhaltung der im o.g. Gutachten dargestellten Emissionswerte durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen, wenn die genehmigende Behörde dies als notwendig erachtet.

12. Bei der obenen Wasserbehörde liegen Anträge zur Festsetzung von Wasserschutzgebieten für die Gewinnungsanlagen des Wasserwerkes Gößnitz/Orlatal und für die neuen Wasserfassungen Nitzschkaer Brücke vor. Nach derzeit vorliegenden Bemessungsvorschlägen befindet sich das Plangebiet wörtlich:

a) innerhalb der beantragten Schutzzone III A für die Wasserfassung des Wasserwerkes Gößnitz/orlatal

b) in der Schutzzone III für die Wasserfassung Nitzschkaer Brücke

13. Um die Radaranlage Gleina nicht zusätzlich zu beeinträchtigen muß bei der Planung der Gebäude auf jeden Fall die Ausrichtung der Dachkonstruktion oder aber auch von Anbauten berücksichtigt werden, damit z.B. keine Reflektionsflächen für die Hochfrequenz-Strahlen entstehen.
Aus diesem Grund sind der Wehrbereichsverwaltung Ost im Rahmen der Baugenehmigungsplanung folgende Unterlagen und Informationen vorzulegen :
- Gebäudekubatur mit Höhen- und Flächenausdehnung
- verwendete Außenmaterialien
- Standortkoordinaten

14. Für die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Regenrückhaltebecken in ein Gewässer ist im Rahmen der Planung ein Erlaubnisverfahren bei der unteren Wasserbehörde durchzuführen, um die Umsetzung technischer Anforderungen zu gewährleisten.

Stadt Schmölln

Kreis Altenburger Land
Land Thüringen

BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET " NITZSCHKA TEILGEBIET IV "

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 21.03.2007 übereinstimmt.

Gera, 20.04.2007 — Landesamt für Vermessung und Geoinformation Thüringen

Plangrundlage: Vermessungspläne auf Datenträger von Vermessungsbüro Jens Gabler vom September 2002 sowie Ruiskarten vom August 2000.

01. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Schmölln am 20.02.2004 beschlossen.

02. Der Aufstellungsbeschluß des Stadtrates ist am 19.06.2004 amtlich bekanntgemacht worden.

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

04. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

05. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat am 15.08.05, 2005 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Ein Umweltbericht wurde erarbeitet .

Tag der amtlichen Bekanntmachung : 22.05.2005

Dauer der Auslegung vom 02.06.2005 bis 03.07.2005

06. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat am 15.05.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Tag der amtlichen Bekanntmachung : 08.06.2006

Dauer der Auslegung vom 19.06.2006 bis 20.07.2006

07. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat am 15.02.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Tag der amtlichen Bekanntmachung : 08.02.2007

Dauer der Auslegung vom 16.03.2007 bis 13.04.2007

08. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.04.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

09. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am 26.04.2007 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schmölln, den 02.05.2007 — Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 02.07.2007 mit Aktenzeichen : 300-4624.20-20052009-16072043-GI-Nitzschka IV (mit Nebenbestimmung) erteilt.

Schmölln, den 10.07.2007 — Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

01. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Schmölln werden beurkundet.

Schmölln, den 03.11.2007 — Bürgermeister

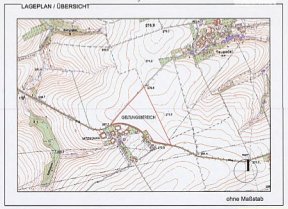
02. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.09.2007 im "Amtsblatt - ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 233 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.
Weiterhin ist in der Bekanntmachung gem. § 44 BauGB auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 Abs. 3 und 5 BauGB hingewiesen worden.

Schmölln, den 19.09.2007 — Bürgermeister

ZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET "NITZSCHKA TEILGEBIET IV"

LAGEPLAN / ÜBERSICHT



ohne Maßstab

BAUHERR

Stadt Schmölln
Kreis Altenburger Land
Land Thüringen

ENTWURFSVERFASSER

ARCHITEKTUR-UND INGENIEURBÜRO BACHMANN
Alexander-Puschkin-Straße 17
04626 Schmölln / Thüringen
Tel. 01 79 / 1447733 Fax 034491-82 677

GEZEICHNET:	Bachmann	MAßSTAB: 1 : 1000	PLAN-NR.: 01 / 01
DATUM: April 2007			AUFTRAG-NR.: