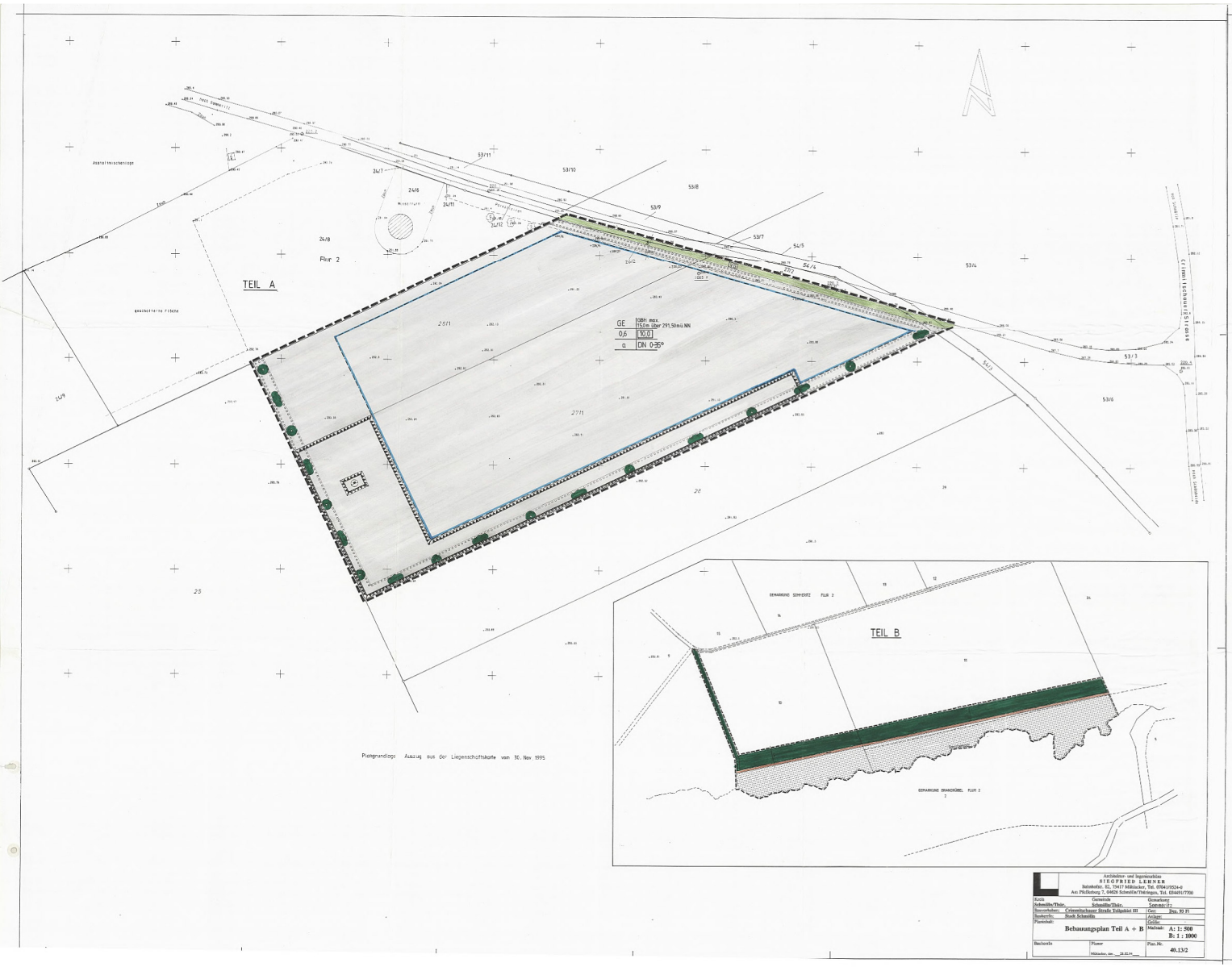

Architekten und Ingenieurbüro SIEGFRIED LEHNER Bahnhofstr. 82, 73447 Hüttlingen, Tel. 07961/92924-0 Am Pfeilturm 7, 04626 Schmölln/Thüringen, Tel. 034491/7700	
Kreis: Schmölln/Thür.	Gemeinde: Schmölln/Thür.
Bauvorhaben: Crimmitschauer Straße Teilgebiet III	Gemarkung: Schmölln (1)
Bauherrin: Stadt Schmölln	Gez.: Dez. 95 FI
Planinhalt: **Bebauungsplan Teil A + B**	Anlage:
	Größe:
	Maßstab: A: 1: 500 B: 1 : 1000
Bauherrin	Planer: Hüttlingen, den 22.12.95
	Plan Nr.: 40.13/2

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1- 11 BauNVO

GE — GEWERBEGEBIET — § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

0,6 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) § 16(3)1., § 17 (1) u. § 19 BauNVO

10,0 — BAUMASSENZAHL (BMZ) § 16(3)1., § 17 (1) u. § 21 BauNVO

max. 15,0 m — HÖHE BAULICHER ANLAGEN (HÖCHSTMASSE ODER KLEINER) U. TEXTLICHE FESTSETZUNG

BAUWEISE, BAUGRENZE

§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze § 23 (1 + 3) BauNVO

o — ABGEWICHENE BAUWEISE § 22 (4) BauNVO

Gbh — Grenzabstände

Definition: maximale Höhe der baulichen Anlagen § 16 (3) BauNVO bezogen auf 291,5 m ü. NN und Pfeilhöhe. (Gbh = 295,5)

VG — GRUNDFLÄCHEN ALS BESTANDTEIL VON VERKEHRSANLAGEN

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

- EINGRÜNUNG VON FLÄCHEN ZUR ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9(1)25.a) u. § 9(1)25 BauGB
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN
- FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN UND LANDSCHAFT
- Anlagen einer Baugrubensohle
- Anlagen einer Strauchhecke, eingegrünt von Baugrubenkanten
- Wanderweg

FLÄCHEN FÜR LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT

§ 9 (1) 18 BauGB

WEGRAND — FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 BauGB

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
- Flächen für Aufschüttungen, § 9 Abs. 1 Nr. 17

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), jeweils in der z.Z. der Planerstellung gültigen Fassung.

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

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 Nutzfläche des Gewerbebetriebes überwiegen muß.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) - 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 freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
Sichtflächen an Straßenverkehrswegen müssen von jeder sichtbehinderten 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 alle Flächen in einem 5,00 m breiten Streifen entlang der Grundstücks - bzw. der Bauland- und Flurzeichengrenze sind, soweit sie nicht als Zufahrt dienen, mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, unter Beachtung des Nachbarrechtes, zu bepflanzen. Je zugelassener 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.
6. Der im Bebauungsplan Crimmitschauer Straße, Teilgebiet III festgesetzte Teil B ist für Ausgleichsmaßnahmen in weiterhin rechtsverbindlich

Pflanzgebotsliste

Botanische Artenname	Deutscher Artenname	Wuchsform	Standort
Bäume			
Eberesche	Sorbus aucuparia	xxx	
Espe	Populus tremula	xxx	
Feld - Ahorn	Acer campestre	xxx	
Feld - Ulme	Ulmus minor	xxx	
Gemeine Birke	Betula pendula	xxx	
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	xxx	feucht
Haselnuß	Corylus avellana	xxx	
Rot - Buche	Fagus sylvatica	xxx	
Schwarz - Erle	Alnus glutinosa	xxx	feucht
Schwarz - Pappel	Populus nigra	xxx	feucht
Sal - Weide	Salix caprea	xxx	feucht
Silber - Weide	Salix alba	xxx	feucht
Stiel - Eiche	Quercus robur	xxx	
Vogelkirsche	Cerasus avium	xxx	
Wildapfel	Malus sylvestris	xxx	
Wildbirne	Pyrus pyraster	xxx	
Winterlinde	Tilia cordata	xxx	
Hochstämmiger Obstbaum		xxx	
Sträucher			
Brombeere *	Rubus spec.	xxx	
Hegelöffler Weißdorn	Crataegus monogyna	xxx	
Gemeine Hasel	Corylus avellana	xxx	
Gemeiner Schneeball*	Viburnum opulus	xxx	
Hundsrose*	Rosa canina	xxx	
Heckenrose	Rosa corina	xxx	
Kratzbeere*	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	
Heckenrose	Rosa canina	xxx	

* keine Zuchtformen

Pflanzgebote:

- Bäume 12 - 14 cm Stammumfang
- Sträucher 2 x verschult

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

Oberflächenentwässerung

Abgeschlossen und zwischengelagerte Oberboden ist nach Möglichkeit für Vegetationsflächen bzw. zur Geländemodellierung auf den Grundstücken wiederzuverwenden.

Standortschutz

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 Gestaltung der Freiflächen eines zusammenhängenden Baukomplexes jeweils gemeinsam einheitlichen gelten.

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

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

Die Pflanzflächen sind mit einer dauerhaften Vegetationsschicht zu versehen.

Freiendflächen über 50 qm Größe oder Flächen, die auf einer Länge von mehr als 5 m an keine Fenster oder Türen anliegen, sind zu begrünen,sofern Gebäudeabstände und Immissionen dies zulassen.

Dabei ist pro laufendem 3 m Wandfläche ein Klettergehölz vorzusehen.

Notwendige Kletterhilfen sind in die Konstruktion einzubeziehen.

6. Einsatz von Energiegrenze (§ 9 (1) 23 BauGB)

Für die Erzeugung von Wärme - und Heizenergie sind fossile 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 75 dB(w)/ m² von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
bezogen auf 16 Tagesstunden und
nachts 60 Db(w)/ m² von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr
bezogen auf die lauteste Nachtstunde

9. Maximale Höhe der Aufschüttung
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Aufschüttung erfolgt der Grundstückszugewandt auf maximal bis zu einer Höhe von 3 m über dem Bezugspunkt 291,50 m über NN erfolgen.

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 201-5624.20-ABL-083-GE
Gemeinschaftsvorhaben "Teilgebiet III" (e.A.)
Weimar, den 13. Okt. 1997

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlieferungen und Einfriedungen

Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schottermassen oder als befestigte bzw. versickerungsfähige 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 Fundstätte entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden und bis zum Entscheid vom Mitarbeitern zu sichern.

3. Das Plangebiet liegt in der Zone 3 eines seismisch aktiven Gebietes, deshalb ist die DIN 4149 " Bauten in deutschen Erdbebengebieten " zu beachtenswert.

4. Aufgrund des vorliegenden Baugrundes werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

5. Das Plangebiet liegt in einem durch Moorlinsenlöcher gefährdeten Bereich.

Verfahrensübersicht:

Es wird bestätigt, daß die Planinhalte mit ihren Grenzen und Bereichsangaben als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 17. Sep. 1997 übereinstimmen.

Schmölln, den 17. Sep. 1997

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gemäß § 3 (2) Bau GB erhoben.

Schmölln, den _____ Katasteramt

Die Einleitung der Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Schmölln am 25.06.97 beschlossen.

Der Änderungsbeschluß des Stadtrates ist am 25.06.97 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat hat am 25.06. 1997 den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Tag der amtlichen Bekanntmachung: 04.08. 1997
Dauer der Auslegung vom 20.08. 1997 bis 22.09. 1997.

Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat die eingebrachten Bedenken und Anregungen der Bürgerinnen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 09.09.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der geänderte Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, wurde am 09.09. 1997 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wu de gebilligt.

Schmölln, den 13.10.1997 Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde mit Verfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 13.10.1997 mit Abänderungen / ~~ohne~~ erteilt.
201- 5624.20-ABL-083-GE, Crimmitschauer Straße "TG II (e.A.)

Schmölln, den 20.10.1997 Bürgermeister

Anfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses geänderten Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Schmölln sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes wurden bescheinigt.

Schmölln, den 20.10.1997 Bürgermeister

Die Genehmigung des geänderten Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 23.10. 1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schmölln, den 13.11.1997 Bürgermeister

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

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

1. Änderung

CRIMMITSCHAUER STRASSE
TEILGEBIET III

Gefertigt: Hüttlingen, den	Anerkannt: Schmölln, den .....
Architekten und Ingenieurbüro SIEGFRIED LEHNER Bahnhofstr. 82, 73447 Hüttlingen Tel. 07961/ 92240 Fax 592422	Planungsstand: Juli 1997