



Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Netto-Einkaufszentrum“ der Stadt Schmöln

- Rechtsgrundlagen:**
1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 2002 (BGBl. S. 2854)
 2. Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)
 3. Verordnung über die Ausgestaltung der Bauelemente und die Darstellung des Planmäßigen Planzeichnungsverfahren (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. S.98)
 4. Thüringer Bauordnung (Thür BO) i.d.F. der Neufassung vom 3.6.1994 (OVBl. S.553)
 5. Thüringer Gemeinde- und Landesordnung (Thür. Kommunalordnung-Thür KO-) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06. Februar 2003 (OVBl. S. 41)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - Sondergebiet für Einkaufszentren für großflächige Einzelhandelsbetriebe entspr. § 11 Abs. 3 BauVO
 - zulässig sind: 1. Lebensmittelmarkt mit max. 700 qm Verkaufsfäche mit Zusatzbodenbelag ca. 200 qm Verkaufsfäche
 - und 1 Getränkemarkt mit max. 400 qm Verkaufsfäche sowie dazugehörige Stellplätze und Verkaufsfächen
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16, 18 u. 19 BauVO)
 - Grundflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechen den in den Besonderen Festsetzungen
 - Die Freizeite: darf maximal 223 m²/mN liegen.
3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauVO)
 - Es ist eine abweichende Bauweise entspr. § 22 (4) festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudlänge höchstens 60 m betragen darf.
4. Anschluß des Baugrundstückes an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Der Anschluß des Baugrundstückes an die Verkehrsfläche ist im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrt zulässig.
5. Grünbereichliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a und b. BauGB)
 - Die zu erhaltenden Bäume und die neu anzupflanzenden Bäume sind lt. Planantrag festgesetzt. Es werden folgende Baumarten neu angepflanzt

Anzahl	anzupflanz. Art
7 Stück	Bäume
7 Stück	Bäume
7 Stück	Bäume

Plananzahl: Höchststämme 3 x verpflanzt mit Drahtbälgen, Stammumfang 14-16 cm
6. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 6.1. Die Belieferung der Märkte ist nur werktags zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig.
 - 6.2. Der Schallemissionspegel der Außenventilatoren ist auf max. 70 dB (A) zu begrenzen.
 - 6.3. Die Abgasemissionen dürfen einen max. Schallemissionspegel von 70 dB(A) betragen. Das abgestrahlte Schallemissionspegel muss einstellbar sein.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thür BO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)
 - Zulässig sind Giebelhäuser mit einer Dachneigung bis 33°
2. Dachdeckung (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)
 - Zulässig sind alte bis rauhe Ziegeldachungen.
3. Fassaden (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)
 - Zulässig sind Putzfasaden sowie Holzverschalungen.
4. Gestaltung von Stellplätzen (§ 49 ThürBO)
 - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

C. Hinweise

1. Hinweise auf Baugrunduntersuchung
 - Erdtausche (Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen, geophys. Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie in Jena rechtlich anzuzeigen, damit eine geologische Aufnahme zur Erkennung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
 - Ebenso sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie durch die Bohrfirmen oder durch beauftragte Ingenieurbüros zu übergeben.
 - Rechtliche Grundlage dazu sind das Gesetz über die Durchforschung des Reichgebietes nach nutzbaren Lagerstätten in der Fassung des BGB III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 15).
2. Hinweise auf Bodenfunde gem. THDSchG im besonderen §§ 8 und 16
 - Eine Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde (Thüringisches Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Hauptstraße 11, 99423 Weimar) untere Denkmalbehörde der Stadt Altenburg und dem Stadtbauamt) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen, sofern nicht die Denkmalbehörde mit einer Verkleinerung der Funde einverstanden ist (§ 16 Abs. 3 Satz 2 THDSchG). Auf die Abklärung von Ordnungswidrigkeiten nach § 29 Abs. 1 Nr. 5 THDSchG wird verwiesen.
 - Der Beginn der Arbeiten der Stadtbauabteilung mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen. Während der Erschließungsarbeiten wird eine Prospektion durchgeführt, um die Denkmalschutzgebiete des Geländes zu überprüfen. Werden dabei Bodendenkmale festgestellt, die gefährdet sind, ist zur Durchführung der Ausgrabungsarbeiten eine Vereinbarung auf der Grundlage des § 13 THDSchG abzuschließen.
3. Hinweise auf Altlasten, Munitionsexplosiv, etc.
 - Das Plangebiet liegt nicht in einem durch Munitionskörper gefährdeten Bereich.
 - Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsexplosiv, etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort anzuhalten und entsprechend der Gefahr abzusichern. Die entsprechenden Fachbehörden (Landesamt) und die Stadtverwaltung sind sofort zu unterrichten.
 - Aufgetragene Altlasten dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig disponiert werden.

4. Abfallentsorgung
 - Nachweispflicht gem. des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz-KW-/AbfG) vom 27.01.1994 (BGBl. S. 2705) über Art, Menge und Entsorgung anfallender Baustellenabfälle gegenüber der zuständigen Behörde.
 - Gleiches gilt für anfallende Abfälle der Gewerbetreibenden, die nicht mit denen in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können.
 - Bei Sonderabfällen gem. Thüringer Sonderabfall-Überschungsverordnung (ThürSABÜVO) vom 16.11.2000 ist die Entsorgung bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.
 - Bei der Entsorgung anfallender Abfälle ist entsprechend der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsmaßnahmen (Nachweisverordnung - NachwV), vom 10.9.1998 (BGBl. S. 1382) zu verfahren.
5. Hinweise „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“
 - Das Plangebiet liegt in der Zone eines seismisch aktiven Gebietes, deshalb ist die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.
6. Weitere Hinweise betreffend Schallminderungsmaßnahmen
 - 6.1. Während der Be-/Entladung der Fahrzeuge ist der Motor abzustellen.
 - 6.2. Für Ladesarbeiten sind gummierte Gabelhubwagen einzusetzen.



Zeichenerklärungen:
 Zeichenerklärung nach der Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 38)

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Einfahrt/Ausfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Fläche i. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Leihungsrecht zugunsten Ernia Mitteldeutsche EnAG (NS- und NS-Kabel) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- neu anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Nutzungsschablone

Art d. baul. Nutzung	Bauweise
GFZ	Bauweise
Zahl d. Vollgeschosse	Bauweise
Nachform	Erstbau

- Hinweise zur Planzeichnung ohne Normschablone**
- ▨ Wohngebäude, vorhanden
 - ▨ Neben- und sonstige Gebäude, vorhanden
 - ▨ Gebäude, geplant
 - ▨ Abzubrechende Gebäude
 - Grundstücksgrenzen
 - ▨ Trafostation
 - 3/8 Flurschnittnummer
 - ▨ begrünter Bereich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstückslinie
 - ▨ Fahnenmastenplatz
 - 207.78 Höhenpunkt

Die Genehmigung erfolgte unter

Az.: 300-4424-30-07706-3

SO - Nr. 424-30-07706-3

mit Nebenbestimmungen -

Weimar, den 24. Aug. 2004

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt

Az.: 300-4424-30-07706-3

- SO - Nr. 424-30-07706-3

Weimar, den 06. Sep. 2004

Thüringer Landesverwaltungsamt
 Weimarer Str. 69
 99423 Weimar
 Postfach 22 49 99423 Weimar

- Ref.: 300 -



Verfahrensvermerke

- Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die genehmigte Festlegung der neuen abzuwickelnden Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 21.08.2004 übereinstimmen.
- Schmöln, den 2.2.2004
- 01 Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Schmöln am 08.09.04 beschlossen.
 - 02 Der Änderungsbeschluss des Stadtrates ist am 08.09.04 amtlich bekannt gemacht worden.
 - 03 Die von der Planung beauftragte Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.03.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefunden worden.
 - 04 Der Stadtrat der Stadt Schmöln hat am 08.09.04 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.
- Tag der amtlichen Bekanntmachung: 08.09.04
- Dauer der Auslegung vom 09.09.04 bis 20.09.04

Ergänzung Verfahrensvermerke:
 Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Verfügung des Thür Landesverwaltungsamtes vom 06.09.2004 bestätigt

- Schmöln, 09.08.2004
- Bürgermeister**
- Ausfertigung
- 01 Die Übermittlung des textlichen und technischen Inhaltes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Plan des Stadtrates der Stadt Schmöln wurde bescheidet.
 - 02 Die Erteilung der Genehmigung für die Sitzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stadt, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.09.2004 im "Zeitsitz" erstellt bekannt gemacht worden. In der Besondereinbarung der Vertiefung ist auf die Genehmigung der Vertiefung von Verfahrensentwicklungsmaßnahmen (§ 14 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am 08.09.2004 in Kraft getreten.
- Schmöln, den 08.09.2004
- Bürgermeister**
- Schmöln, den 22.06.04
- Bürgermeister**
- Schmöln, den 08.02.2004
- Bürgermeister**
- Schmöln, den 31.01.2004
- Bürgermeister**
- Schmöln, den 01.01.2004
- Bürgermeister**

Planerfasser: **BAU BÜRO MAHLBERG**
 Zeilauer Straße 95 08468 Reichbadien Tel.: 03785 - 6 89 84 / Fax: 03785 - 6 89 36

Vorbereitender: **RATISBONA GRADL & Co.**
 Industriepark Pohlholz 1
 93142 Maxhütte - Haidhof 3
 Tel.: 09471 / 38 65

Projekt:
1. Änderung zum Vorhabenbezogenen B-Plan Netto-Einkaufszentrum

Planinhalt:
 Planzeichnung
 - Textliche Festsetzungen ; Verfahrensvermerke -

Kreis: Altenburger Land Stadt: 04626 Schmöln
 Projekt-Nr.: 24/2003 Maßstab: 1:500
 Planungsstand: Juni 2004 Gez.: Mo / Zi