



Gemeinde: Schmöln
Gemarkung: Schmöln

Planungsgrundlage:
Lage- und Höhen-Plan des Verm.-Büros G.Schwenberg, Groß-BauZ vom 5.1.98

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

Schmöln, den 09.08.2004
Bürgermeister

Ausfertigung

01 Die Übermittlung des textlichen und technischen Inhaltes dieses vorbereiteten Bebauungsplanes mit dem Plan des Stadtrates der Stadt Schmöln werden beurkundet.
Schmöln, den 02.02.2004
Bürgermeister

02 Die Erteilung der Genehmigung für die Sitzung über den vorbereiteten Bebauungsplan sowie die Karte, bei der der Plan auf Dauer während der Übermittlung von jedem einzelnen Mitglied kopiert und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.02.2004 im Rathaus erstellt worden. Die Besondere der Besondere der Vertretung ist auf die Genehmigung der Vertretung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mitgliedern der Bebauung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf § 10 Abs. 1 des Thüringer Landesverwaltungsamtes (§ 14 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am 02.02.2004 in Kraft getreten.
Schmöln, den 01.01.2004
Bürgermeister

03 Die Änderung des vorbereiteten Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Schmöln am 08.04.04 beschlossen.
Schmöln, den 22.06.04
Bürgermeister

04 Die Änderung des Stadtrates ist am 02.04.04 mit Beschluss des Stadtrates beschlossen.
Schmöln, den 31.01.2004
Bürgermeister

05 Der Stadtrat der Stadt Schmöln hat die vorgezeichneten Änderungen des Bebauungsplanes der Bürger öffentlicher Belange am 08.06.04 genehmigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schmöln, den 2. Juni 2004
Katholik

06 Der vorbereitete Bebauungsplan ist nach der Planung beschlossen.
Schmöln, den 08.06.04
Bürgermeister

07 Die Genehmigung dieser Sitzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes am 08.06.04 erteilt.
Schmöln, den 08.06.04
Bürgermeister

Tag der amtlichen Bekanntmachung: 08.04.04

Dauer der Auslegung vom 09.04.04 bis 20.05.04

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 (BauOV) 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 Planzeichnung (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 Landesverordnung (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 BauGB
 - 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 im Plan.
 - Die GFZ darf maximal 225 m²/m² 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 Gebäudehöhe 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 (Corylus avellana) Kleinfrucht

 - Pflanzqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtbälgen, Stammumfang 14-16 cm
6. Immissionsschutz (§ 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 Schallschutzwert der Außenwandventilatoren ist auf max. 70 dB (A) zu begrenzen.
 - 6.3. Die Abgasemissionen dürfen einen max. Schallschutzwert von 70 dB(A) betragen. Das abgestrahlte Schallspektrum muss einseitig frei 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 rote bis rötbraune 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 Bohrmeister 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 in 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 Prosopion durchgeführt, um die Denkmalschutzgebiete des Geländes zu überprüfen. Werden dabei Bodenmerkmale festgestellt, die gefährdet sind, ist zur Durchführung der Ausgrabungsarbeiten eine Vereinbarung auf der Grundlage des § 13 THDSchG abzuschließen.
3. Hinweise auf Altlasten, Munitionsexplosions, etc.
 - Das Plangebiet liegt nicht in einem durch Munitionskörper gefährdeten Bereich.
 - Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsexplosions, 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-Überschuldungsverordnung (ThürSABÜV) 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 Beseitigungsphasen (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 Ladaarbeiten sind gummierte Gabelhubwagen einzusetzen.



Die Genehmigung erfolgte unter

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

SO-Markte-EGZ-4.4

mit Nebenbestimmungen -

Weimar, den 24. Aug. 2004

Thüringer Landesverwaltungsamt
Weimarstr. 4 99423 Weimar
Postfach 22 49 99423 Weimar

0 6. Sep. 2004

-Ref: 300-



Zeichenerklärungen:

Zeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung 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	Art d. Bauweise
GFZ	Bauweise
Zahl d. Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Festhöhe

Hinweise zur Planzeichnung ohne Normschablone

- ▨ Wohngebäude, vorhanden
- ▨ Neben- und sonstige Gebäude, vorhanden
- ▨ Gebäude, geplant
- ▨ Abzubrechende Gebäude
- Grundstücksgrenzen
- ▨ Trafostation
- 3/8 Flurschicksnummer
- ▨ begrünter Bereich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstückslinie
- ▨ Fahnenmastenplatz
- 207.7m Höhenpunkt

Planerfasser: **BAU BÜRO MAHLBERG**
Zeilhofer Straße 95 08468 Reichardt 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