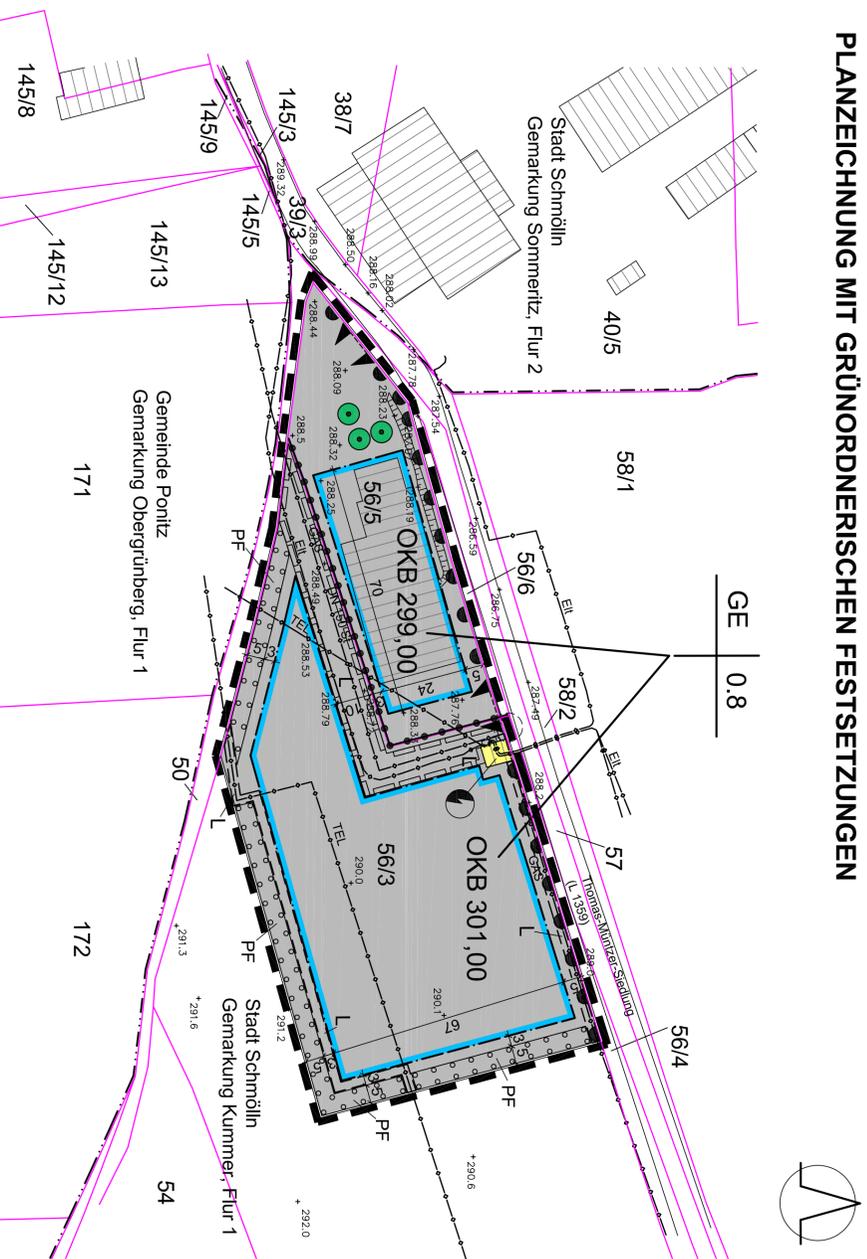


TEIL A: PLANZEICHNUNG MIT GRÜNDNERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO)
Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,8
z.B. OKB 301,00
- Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrbereiche
- Fläche für Versorgungsanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
Zweckbestimmung:
Elektrizität
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Anpflanzungsmaßnahme (Textliche Festsetzung Pkt. 6)
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Baumerhaltung
(§ 9 (1) Nr. 25c BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (breit)
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (schmal)
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - Leitungsrecht
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 16 (5) BauNVO)
- HINWEISE:**
- vorhandene Gebäude
 - vorhandene Flurgrenze / Gemarkungsgrenze / Gemeindegrenze
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - vorhandene Flurstücksnummer
 - z.B. 56/3
 - vorhandene Höhenpunkte in Metern über NNH
 - z.B. + 290,0
 - Maßangaben in Metern
 - vorhandene unterirdische Leitungen:
Zweckbestimmungen:
Elektrizität
 - Gas
 - Gas
 - TEL
 - Telekommunikation
 - Fahrtbahnbegrenzung an Straße
 - "Thomas-Müntzer-Siedlung"
 - vorhandene Böschung
 - Bestandsraum außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans

Darstellung	Nutzungsschablone:
	Art der Grundflächenzahl
	baulichen Nutzung
	als Höchstmaß

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO:
- Allgemein zulässig sind im GE Gewerbebetriebe aller Art, Lagerräume, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen.
- Allgemein zulässig sind im GE gemäß § 13 BauNVO auch Gebäude für die Berufsausbildung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetriebe, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- Ausnahmsweise zulässig sind im GE Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunässe untergeordnet sind.
- Nicht zulässig sind im GE Einzelhandel, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Photovoltaik-Freiflächenanlagen.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Die Oberkante baulicher Anlagen (OKB) wird bestimmt durch den äußeren obersten Gebäudeabschluss, wobei bei geneigten Dächern der First und bei Flachdächern die Oberkante der Attika maßgeblich sind.
- Das in der Planzeichnung festgesetzte Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen (OKB) darf ausnahmsweise durch technische Anbauten um maximal 3 m überschritten werden.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V.m. § 23 (3) BauNVO)
- Ausnahmsweise dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen an zwei Gebäudeselten auf maximal 15 % der Gebäudelänge um maximal 2 m überschritten werden.
- Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen**
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist nur unterirdisch zulässig.
- Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind**
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
L Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind.
- Pflanzgebote oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
- Auf PF ist eine dreireihige, geschlossene Baum-Strauch-Hecke anzulegen. Es sind Gehölzarten aus Pflanzliste 1 zu nutzen. Die Pflanzabstände zwischen den Reihen müssen 1,5 m, die Pflanzabstände in den Reihen müssen 1 m zwischen Sträuchern und 2 bis 3 m zwischen Bäumen betragen. Bäume und Großsträucher sind in der Mittelreihe, die kleineren Sträucherarten in den Außenreihen zu pflanzen.
Pflanzliste 1
(Gebölze für die Anlage einer geschlossenen Baum-Strauch-Hecke auf PF)
Bäume (Heister, 2xv, 150 bis 200 cm hoch)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Salweide (Salix caprea)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
Sträucher (Sträucher, 2xv, 60 bis 100 cm hoch)
- Blutdorn (Cornus sanguinea)
- Hundstose (Rosa canina)
- Schneebere (Symphoricarpos albus)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Pfaffenblüthen (Euonymus europaeus)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Berberitze (Berberis spec.)
- Eifrigflügel Weidorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Schwarzer Haindorn (Sambucus nigra)
- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
* Gerdulchauer
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)
- Dachneigungen der Gebäude sind von 0° und 45° zulässig.
- Alle nicht bebauten GE-Flächen außerhalb der PF-Flächen sind mit Rasen bzw. sonstigen standortgerechten einheimischen Anpflanzungen zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des B-Plans befindet sich innerhalb einer im Verfahren / in Planung befindlichen sowie einer festgesetzten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Nitzschkaer Brücke".

HINWEISE:

- Archiblogische Funde sind sofort dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archiblogie zu melden. Die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.
- Die Kommune hat den Termin des Beginns der Erschließungsarbeiten dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archiblogie zwei Wochen zuvor mitzuteilen.
- Das Bebauungsplan-Gebiet befindet sich vollständig in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse "R" (TMS/TAZ, 50/2016, s. 2032ff.)
- Erdanschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzugeben.

- Bei Bauvorhaben über 257m über NNH ist im Bauantragsverfahren das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen.
- Die den zulässigen Baumaßnahmen vorausgehende Beseitigung der Vegetation darf nur außerhalb der Hauptnutzzeit der Aufräumarbeiten im Zeitraum zwischen Anfang September und Ende Februar erfolgen.
- Umföge Flächeninanspruchnahme während der Bauarbeiten ist zu vermeiden.
- Zu Beginn von Erdarbeiten ist ein gemeinsames Abschieben des Oberbodens erforderlich. Der zwischenliegende Oberboden ist nach Möglichkeit wieder im Rahmen von Begrünungsmaßnahmen einzusetzen. Flächenversiegelung und Oberflächenabfluss sind zu mindern.
- Die im Zusammenhang mit dem B-Plan stehenden DIN-Vorschriften werden bei der Stadtverwaltung Schönlin zur Einsicht bereitgehalten.
- Grenzzeichen und Vermessungsmarken sind zu schonen.

BESTIMMUNDE RECHTLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Pflanzlistenverordnung (PflanzL) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

STADT SCHMÖLLN

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEERWEITERUNG THOMAS-MÜNTZER-SIEDLUNG"

ENTWURF ZU DEN FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGEN gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



CUBAER STRASSE 3 • 07548 GERA
TELEFON 0365/6001112
TELEFAX 0365/6001113

MAßSTAB: 1 : 1000
DATUM: 25.04.2022