Verfahrensvermerke   Siegel / Unterschriften

Die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 BauGB wurde am 18.11.1991 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2.11.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 246a Abs. 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 28.11.91 unter Hinweis auf die Möglichkeit der Abgabe von Bedenken und Anregungen durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am 29.04.93 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit allen Teilen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.5.1993 bis einschließlich 28.6.1993.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
am 14.05.93
ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eine erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB erfolgt in der Zeit vom 25.4.1994 bis einschließlich 31.5.1994.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann nur zu den im Entwurf geänderten Teilen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,

am 15.04.94
ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 22.09.94
in der Fassung vom August 1994
als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde ~~mit~~ / ohne Nebenbestimmungen von der höheren Verwaltungsbehörde mit ~~Erlaß~~ Bescheid
vom 16. Jan. 1995
Az.: 210-4621.20-SÖM-051-GE/GI/MI/SO „Gewerbepark“
erteilt.

Die Nebenbestimmungen der vorgenannten Genehmigung wurden durch Beitrittsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung
vom
erfüllt.

Der Bebauungsplan sowie seine Genehmigung wurden unter Hinweis auf die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 03.2.95 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 r. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach § 246a Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 55 BauZVO durchgeführt wurde.

Bebauungsplan Nr. 4: Gewerbepark Sömmerda
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Sömmerda, 17.01.1995
Bollinger
Bürgermeister (Siegel)

Vermerk des Katasteramtes:
"Gebäudebestand der amtlichen Flurkarte nicht aktualisiert"

Der katastermäßige Bestand am 27.08.93 wird als richtig bescheinigt.

---

1. Rechtsgrundlagen

1.1 §§ 1 bis 4, 8 bis 12, 30, 33, 125, 136-191 und 246a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. 2253 ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. Teil 1, 466-473)

1.2 §§ 1 bis 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil 1, 132 ff)

1.3 §§ 1, 2, 9, 11 und 19 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.4.1993 (BGBl. Teil 1, 62 f)

1.4 Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.7.1990 (BGBl. Teil 1, 929 ff) i.V.m. Gesetz über die Einführung des Gesetzes über die Bauordnung (EinfGBauO) vom 20.7.1990 (BGBl. Teil 1, 950 ff)

1.5 Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. 466 ff)

1.6 Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.4.1992 (BGBl. Teil 1, 630 ff)

1.7 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPlG) vom 17.7.1991 (GVBl. 210 ff)

1.8 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1, 58 ff)

1.9 Vorläufige Kommunalordnung für das Land Thüringen (VKO) vom 24.7.1992 (GVBl. 383 ff)

1.10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. Teil 1, 889), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. 481-482)

1.11 Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG) vom 28.1.1993 (GVBl. 57 ff)

1.12 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.5.1990 (BGBl. Teil 1, 880 ff), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. 483-485)

1.13 Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 7.1.1992 (GVBl. 17 ff)

---

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1 Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen einschließlich Stellplätze und Lagerflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.2 Im "Sondergebiet Handel" gem. § 11 Abs. 2 BauGB ist ein Baumarkt mit Gartencenter mit folgenden Flächen zulässig:
- 3.420 qm anrechenbare Verkaufsfläche - dabei sind überdachte Freiverkaufsflächen zu 50% und nicht überdachte zu 25% als Verkaufsfläche anzurechnen
- 1.500 qm Lagerhalle und Freilager für Baustoffe - dabei ist lediglich eine Nutzung als Lager zulässig, eine Begehbarkeit für Kunden ist auszuschließen
- 350 qm Verkaufsfläche für Randsortimente wie Haushaltswaren, Wohnraumleuchten, Teppiche, Gardinen und zoologische Artikel - die Sortimente braune und weiße Ware sind ausgeschlossen.

2.3 Im gesamten Plangebiet sind Einkaufsstätten lediglich zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen oder im Zusammenhang mit einem Produktionsbetrieb betrieben werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.4 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des derzeitigen Busbahnhofs sind Funktionsbauten bis zu einer Fläche von 200 qm zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

2.5 Im Plangebiet sind lediglich Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel folgende Werte nicht überschreitet:

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE *) 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bei Nacht,
Gewerbegebiete 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht,
GI (Heizwerk) 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) bei Nacht,
GI (Gießerei) 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) bei Nacht,
Industriegebiete 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) bei Nacht.

2.6 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen (nämlich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) insgesamt ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.7 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 allgemein zulässigen Nutzungen (nämlich Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) insgesamt ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.8 In den Gewerbe- und Industriegebieten wird die Zulässigkeit von Wohnungen gem. § 8 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind, auf maximal 2 Wohnungen je Betrieb eingeschränkt (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2.9 Im gesamten Plangebiet ist die Höhe der Gebäude einschließlich aller Dachaufbauten auf maximal 4 m multipliziert mit der Anzahl der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse lt. Planzeichnung zu begrenzen.

Ausgenommen hiervon sind Hochregallager, technologische Anlagen und Silos, für die eine Höhenobergrenze von 35 m gilt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO).

---

3. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

3.1 Im gesamten Plangebiet ist der vorhandene einheimische Gehölzbestand entsprechend der Pflanzliste nach Möglichkeit zu erhalten bzw. bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Dies betrifft insbesondere auch die Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Im privaten Bereich ist mit jedem Bauantrag eine Kartierung des vorhandenen Bestandes und eine nachprüfbare Darstellung (Freiflächenplan) der Pflanzmaßnahmen einzureichen.

3.2 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste anzupflanzen.

a)	Bäume (Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet)	b)	Sträucher
1.	Acer campestre (Feldahorn)	1.	Cornus sanguinea (Hartriegel)
2.	Acer platanoides (Spitzahorn) *	2.	Corylus avellana (Hasel)
3.	Carpinus betulus (Hainbuche)	3.	Euonymus euopaeus (Pfaffenhütchen)
4.	Fraxinus exelsior (Esche)	4.	Prunus spinosa (Schlehe)
5.	Prunus avium (Vogelkirsche)	5.	Rhamnus frangula (Faulbaum)
6.	Prunus padus (Traubenkirsche)	6.	Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
7.	Quercus petraea (Traubeneiche) *	7.	Salix aurita (Ohrweide)
8.	Quercus robur (Stieleiche) *	8.	Salix caprea (Salweide)
9.	Sorbus aria (Mehlbeere) *	9.	Salix triandra (Mandelweide)
10.	Tilia cordata (Winterlinde) *	10.	Salix viminalis (Korbweide)
11.	Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *	11.	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
		12.	Viburnum opulus (Wasserschneeball)

3.3 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind entsprechend den angegebenen Arten zu pflanzen und zu erhalten.

Die festgesetzten Standorte können in Abhängigkeit von Leitungen, Zufahrten u.ä. im erforderlichen Maße verändert werden.

3.4 Im privaten Grundstücksbereich ist als Mindest-Pflanzung für je 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Soweit es sich mit betrieblichen Bedürfnissen vereinbaren läßt, sind darüber hinaus die vorhandenen einheimischen Gehölze zu erhalten.

3.5 In den als "Grünstreifen zu gestaltenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen" die im Plan zeichnerisch festgesetzt sind, besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste.

Die Eingrünung kann für notwendige Grundstückszu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

3.6 Unabhängig von anderen Pflanzmaßnahmen ist je 6 Stellplätze 1 Baum gem. Pflanzliste zu "Straßenbäumen" mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet (Mindestfläche 2 x 2 m) vorzusehen.

---

4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Die Höhe von Einfriedungen ist auf 2,0 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen.

Zulässig als Einfriedungen sind transparente Stahl- bzw. Stahlgitterzäune sowie Hecken.

4.2 Straßenseitige Grundstücksfreiflächen sind einzugrünen.

4.3 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind einzugrünen.

Soweit es sich mit betrieblichen Belangen vereinbaren läßt, sind insbesondere die Flächen im Vorfeld der Gebäude als Grünfläche zu gestalten.

Soweit diese Begrünung in den Bereich der überbaubaren Flächen fällt, steht diese Vorschrift einer weiteren baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Unversiegelte Freiflächen können ohne weitere Bepflanzung als Sukzessionsfläche belassen und auf den Grünanteil angerechnet werden.

4.4 Beim Bau von Kundenparkplätzen, Geh- und Radwegen ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken (Verwendung von Schotterrasen, breitfugig verlegtem Betonpflaster statt Asphalt o.ä.).

4.5 Fensterlose Fassadenflächen ab 50 qm sind einzugrünen. Hinweise zur Artenwahl:

a) Selbstklimmer
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
- Hedera helix (Efeu)
- Hydrangea petiolares (Kletterhortensie)
- Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernrebe)
- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

b) Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen
- Actinidia arguta (Strahlengriffel)
- Akebia quinata (Akebie)
- Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
- Clematis-Arten
- Humulus lupus (Hopfen)
- Lonicera-Arten (Geißblätter)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Vitis-Arten (Weinreben)
- Wisteria sinensis (Blauregen)

4.6 Mit der Anordnung städtischer Sammelhinweise sind einzelne Hinweisschilder zu den Betrieben unzulässig.

---

5. Allgemeine Hinweise

5.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind im Plan sowohl überbaubare Flächen als auch Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen bzw. Baumassenzahlen angegeben. Das kleinste Maß ist jeweils verbindlich.

5.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

5.3 Geplant ist eine Entwässerung im Mischsystem.

5.4 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 3.200 l/min gefordert. Die Verfügbarkeit dieser Wassermenge ist nicht unmittelbar gesichert. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden sind deshalb für eine Übergangszeit Vorkehrungen zu treffen, mit denen die Versorgungslücke betriebsseits (z.B. durch drucklose Vorratsbehälter bzw. Entnahmestellen an der Unstrut) abgedeckt wird.

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten einzubauen. Grundsätzlich sind diese unter Einhaltung der Hydrantenrichtlinien (VGW Regelwerk W 331/I-IV) so anzuordnen, daß die Versorgung mit der angegebenen Löschwassermenge gewährleistet ist. Auszugehen ist von einem maximalen Hydrantenabstand zwischen 60 und 80 m.

Die Erschließungsstraßen sind für eine Achslast von 12 t vorzusehen.

5.5 Mit dem Kauf von Baugrundstücken, die größer als 2.500 qm sind, ist die Verpflichtung verbunden, im Bedarfsfall auf der Grundstücksgrenze nachträglich die Fläche für die Errichtung einer Trafostation abzutreten.

Betriebe mit einem hohen elektrischen Energiebedarf haben ebenfalls die Verpflichtung, eigene Trafostationen zu errichten.

5.6 Gegen die Verwendung von Solaranlagen bestehen im gesamten Plangebiet keine planungsrechtlichen Hindernisse.

5.7 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die vom Bahnbetrieb ausgehen, können nicht anerkannt werden.

Maßnahmen des Winterdienstes seitens der Deutschen Reichsbahn sind zu dulden.

Bauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 30 m zur Gleismitte sind mit den DB abzustimmen.

5.8 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem zuständigen Amt für Denkmalpflege zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

5.9 Im Plangebiet sind zahlreiche Flächen bekannt, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Soweit diese Flächen eindeutig lokalisiert sind, sind sie in die Planzeichnung übernommen worden.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß darüber hinaus bei Ausschachtungen und Abrißarbeiten bislang unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Deshalb wird grundsätzlich bei allen derartigen Arbeiten - auch in den als unbelastet geltenden Bereichen - die durchgängige gutachterliche Begleitung durch qualifizierte Fachleute für erforderlich gehalten.

Werden Sanierungsmaßnahmen von Altlastflächen geplant, so ist in jedem Fall die obere Abfallbehörde einzuschalten, die gem. § 19 Thür. Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (ThAbfAG) vom 31.7.91 (GVBl. für das Land Thüringen Nr. 16, 273) den Sanierungsumfang festlegt und weitere Anordnungen trifft.

Im übrigen sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder der Stadt anzuzeigen.

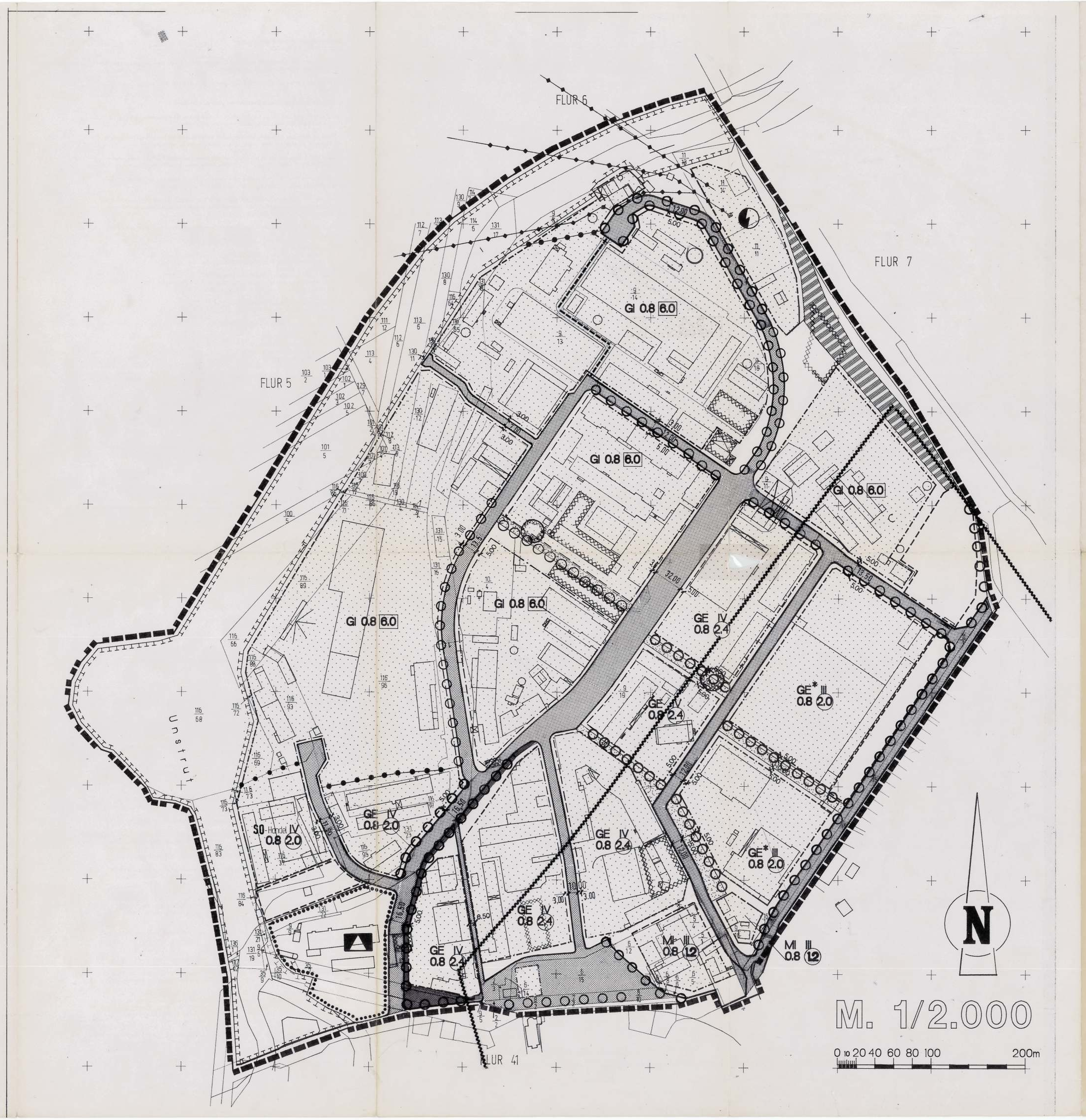
Um den gefahrlosen Verlauf von Bauarbeiten und gleichzeitig Aufschluß über mögliche Kontamination von Gebäuden und Untergrund zu erreichen, sollten im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Nebenbestimmungen im Genehmigungsbescheid eingefügt werden.

5.10 Bei allen Bauvorhaben ist im Einzelfall zu prüfen, ob Belange des Denkmalschutzes berührt werden.

5.11 Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungen sind nach Angaben des Leitungsträgers nachrichtlich übernommen. Die Bereiche dieser Leitungen sind Zonen beschränkter Nutzbarkeit. Baumaßnahmen und Nutzung sind im Hinblick auf einzuhaltende Schutzabstände mit dem Leitungsträger abzustimmen.

5.12 Ein Teil des Plangebiets gilt als Überschwemmungsgebiet der Unstrut. Die Hochwasserlinie ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Außerdem ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Diese Besonderheiten sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Im Einzelfall sind Schutzvorkehrungen und Bodenuntersuchungen erforderlich.

5.13 Aufgrund der vorhandenen Wassergewinnungsanlagen liegen Teile des Plangebiets in Trinkwasserschutzzonen. Eine Aufhebung dieser Schutzzonen ist beim Landesverwaltungsamt beantragt. Zwischenzeitlich noch bestehende Restriktionen in Bezug auf bestimmte Nutzungen in diesen Zonen sind zu beachten und im Einzelfall mit den zuständigen Behörden abzuklären.



Zeichenerklärung:

MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
GE*	eingeschränktes Gewerbegebiet s. planungsrechtliche Festsetzungen
GI	Industriegebiet
SO	Sondergebiet - Handel
(2.4)	Geschoßflächenzahl GFZ
[6.0]	Baumassenzahl BMZ
0.8	Grundflächenzahl GRZ
IV	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
	Baugrenze
	Fläche für den Gemeinbedarf - Schule
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Fläche für Bahnanlagen
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Fläche für Versorgungsanlagen - vorhandenes Umspannwerk
	Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger
	nachrichtliche Übernahme einer vorhandenen Hochspannungsleitung - Zone beschränkter Nutzbarkeit
	nachrichtliche Übernahme der Hochwasserlinie
	öffentliche Grünfläche mit integriertem Fuß- und Radweg
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	als Grünstreifen zu gestaltende, nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
	Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorhandenes Gebäude
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

STADT SÖMMERDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"Gewerbepark Sömmerda"
mit integriertem Grünordnungsplan

Büro Dr. Thomas

Grüne Straße 6
60316 Frankfurt
Tel: (069) 498 00 08
Fax: (069) 44 01 95

Bearbeitungsstand: Feb., Apr., Juni, Aug. 1994