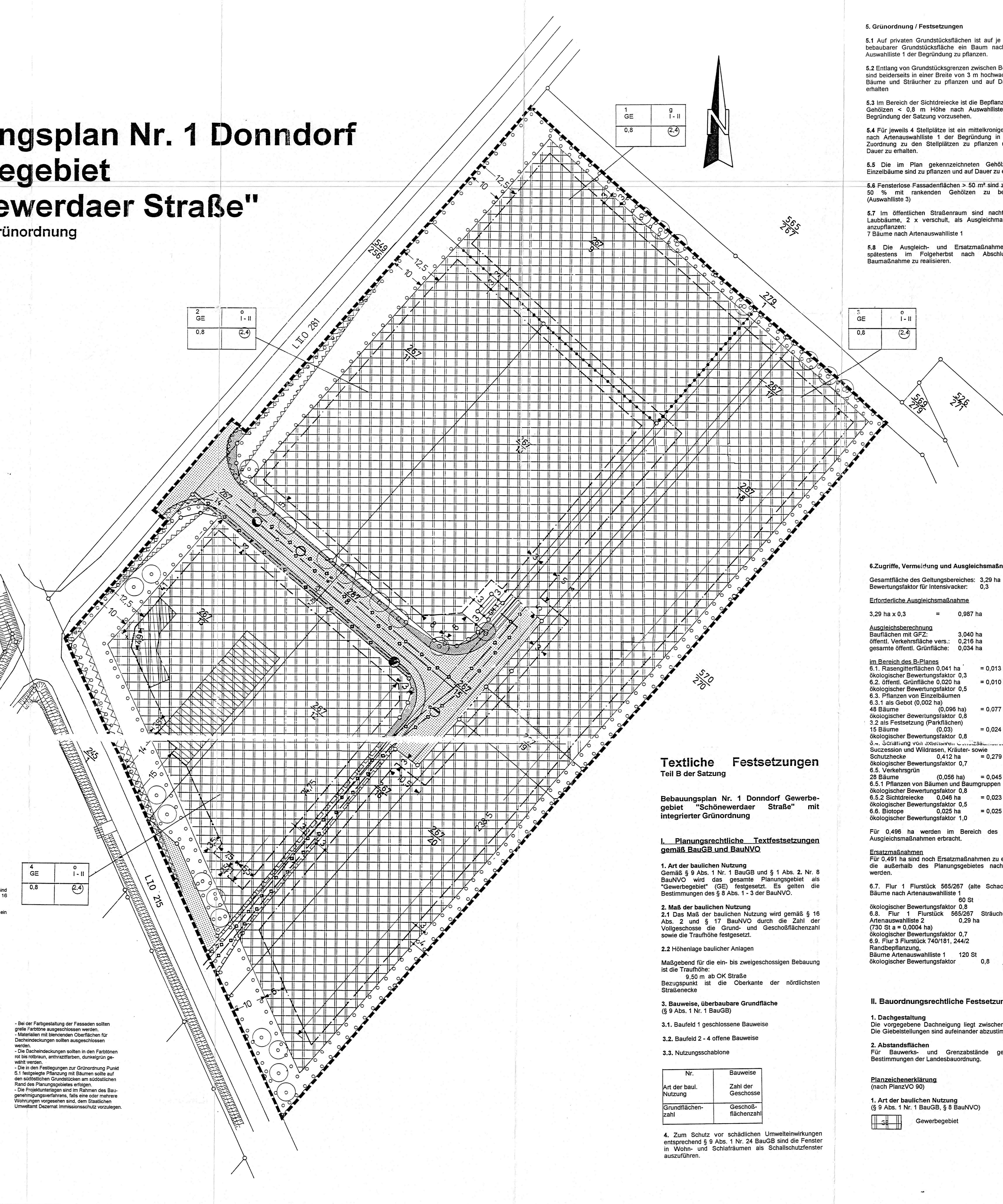
Teil A
Bebauungsplan Nr. 1 Donndorf
Gewerbegebiet
"Schönewerdaer Straße"
mit integrierter Grünordnung



Hinweis:

- Werden bei Erdarbeiten archäologische Befunde festgestellt, so sind diese entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz § 16 abzusichern und zu melden.

- Die Elektrokabel dürfen nicht überbaut werden. Zur Bepflanzung ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Artenauswahlliste 1

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - gemeine Esche
Quercus robur - Stieleiche
Ulmus glabra - Bergulme
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Betula pendula - Birke
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus communis "Beech Hill" - gemeine Birne
Sorbus aucuparia - Eberesche, Vogelbeere
Kastanie

Artenauswahlliste 2

Cornus mas- Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana- Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Eunonymus europaeus- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgäre - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus communis - gemeine Birne
Rosa canina - Hundsrose
Rubus - Brombeere
Salix caprea - Salweide
Salix cinerea - Grauweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - gemeiner Schneeball
Symphoricarpos albus var. laevigatus - Schneebeere

Artenauswahlliste 3

Euonymus fortunei var.radicans - Pfaffenhütchen
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia "Engelmanii" -5-blättriger Wilder Wein
Polygonum aubertii - Knöterich

- Bei der Farbgestaltung der Fassaden sollten grelle Farbtöne ausgeschlossen werden.
- Materialien mit blendenden Oberflächen für Dacheindeckungen sollten ausgeschlossen werden.
- Die Dacheindeckungen sollten in den Farbtönen rot bis rotbraun, anthrazitfarben, dunkelgrün gewählt werden.
- Die in den Festlegungen zur Grünordnung Punkt 5.1 festgelegte Pflanzung mit Bäumen sollte auf den südöstlichen Grundstücken am südöstlichen Rand des Planungsgebietes erfolgen.
- Die Projektunterlagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, falls eine oder mehrere Wohnungen vorgesehen sind, dem Staatlichen Umweltamt Dezernat Immissionsschutz vorzulegen.

Textliche Festsetzungen
Teil B der Satzung

Bebauungsplan Nr. 1 Donndorf Gewerbegebiet "Schönewerdaer Straße" mit integrierter Grünordnung

I. Planungsrechtliche Textfestsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2. Nr. 8 BauNVO wird das gesamte Planungsgebiet als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen des § 8 Abs. 1 - 3 der BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO durch die Zahl der Vollgeschosse die Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Traufhöhe festgesetzt.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Maßgebend für die ein- bis zweigeschossigen Bebauung ist die Traufhöhe:
9,50 m ab OK Straße
Bezugspunkt ist die Oberkante der nördlichsten Straßenecke

3. Bauweise, überbaubare Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1. Baufeld 1 geschlossene Bauweise

3.2. Baufeld 2 - 4 offene Bauweise

3.3. Nutzungsschablone

Nr.	Bauweise
Art der baul. Nutzung	Zahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

4. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Fenster in Wohn- und Schlafräumen als Schallschutzfenster auszuführen.

5. Grünordnung / Festsetzungen

5.1 Auf privaten Grundstücksflächen ist auf je 500 m² bebaubarer Grundstücksfläche ein Baum nach Arten Auswahlliste 1 der Begründung zu pflanzen.

5.2 Entlang von Grundstücksgrenzen zwischen Betrieben sind beiderseits in einer Breite von 3 m hochwachsende Bäume und Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten

5.3 Im Bereich der Sichtdreiecke ist die Bepflanzung mit Gehölzen < 0,8 m Höhe nach Auswahlliste 2 der Begründung der Satzung vorzusehen.

5.4 Für jeweils 4 Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum nach Artenauswahlliste 1 der Begründung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5.5 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze und Einzelbäume sind zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten

5.6 Fensterlose Fassadenflächen > 50 m² sind zu mind. 50 % mit rankenden Gehölzen zu begrünen. (Auswahlliste 3)

5.7 Im öffentlichen Straßenraum sind nachfolgende Laubbäume, 2 x verschult, als Ausgleichmaßnahme anzupflanzen:
7 Bäume nach Artenauswahlliste 1

5.8 Die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens im Folgeherbst nach Abschluß der Baumaßnahme zu realisieren.

6.Zugriffe, Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 3,29 ha
Bewertungsfaktor für Intensivacker: 0,3

Erforderliche Ausgleichsmaßnahme

3,29 ha x 0,3 = 0,987 ha

Ausgleichsberechnung
Bauflächen mit GFZ: 3,040 ha
öffentl. Verkehrsfläche vers.: 0,216 ha
gesamte öffentl. Grünfläche: 0,034 ha

im Bereich des B-Planes
6.1. Rasengitterflächen 0,041 ha = 0,013 ha
ökologischer Bewertungsfaktor 0,3
6.2. öffentl. Grünfläche 0,020 ha = 0,010 ha
ökologischer Bewertungsfaktor 0,5
6.3. Pflanzen von Einzelbäumen
6.3.1 als Gebot (0,002 ha)
48 Bäume (0,096 ha) = 0,077 ha
ökologischer Bewertungsfaktor 0,8
3.2 als Festsetzung (Parkflächen)
15 Bäume (0,03) = 0,024 ha
ökologischer Bewertungsfaktor 0,8
6.4. Schaffung von extensiven Grünflächen, Succession und Wildrasen, Kräuter- sowie Schutzhecke 0,412 ha = 0,279 ha
ökologischer Bewertungsfaktor 0,7
6.5. Verkehrsgrün
28 Bäume (0,056 ha) = 0,045 ha
6.5.1 Pflanzen von Bäumen und Baumgruppen
ökologischer Bewertungsfaktor 0,8
6.5.2 Sichtdreiecke 0,046 ha = 0,023 ha
ökologischer Bewertungsfaktor 0,5
6.6. Biotope 0,025 ha = 0,025 ha
ökologischer Bewertungsfaktor 1,0

Für 0,496 ha werden im Bereich des B-Planes Ausgleichsmaßnahmen erbracht.

Ersatzmaßnahmen
Für 0,491 ha sind noch Ersatzmaßnahmen zu erbringen, die außerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden.

6.7. Flur 1 Flurstück 565/267 (alte Schachtanlage)
Bäume nach Artenauswahlliste 1 60 St 0,096ha
ökologischer Bewertungsfaktor 0,8
6.8. Flur 1 Flurstück 565/267 Sträucher nach Artenauswahlliste 2 0,29 ha 0,203 ha
(730 St a = 0,0004 ha)
ökologischer Bewertungsfaktor 0,7
6.9. Flur 3 Flurstück 740/181, 244/2
Randbepflanzung,
Bäume Artenauswahlliste 1 120 St 0,192 ha
ökologischer Bewertungsfaktor 0,8
0,491 ha

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung
Die vorgegebene Dachneigung liegt zwischen 0 - 45°. Die Giebelstellungen sind aufeinander abzustimmen.

2. Abstandsflächen
Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

Planzeichenerklärung
(nach PlanzVO 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(2,4) Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
I - II Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Dachform
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
Baulinie entlang von Katastergrenzen gelten diese als Baugrenzen
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwassern und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung
Elektrizität
Wasser
Abwasser

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
private Grünflächen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Sichtfelder
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Fläche für Gemeinschaftsanlagen hier: Pumpstation

8. Zeichen der Kartenunterlage

Flurstücksgrenze vorh.
angedachte Grundstücksgrenze
Böschung
Gebäude
267/9 Flurstücksnummern

9. Hauptversorgungs- und Abwasserleitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Gesetzliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl Teil I, S. 466 - 473).

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. s. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl S. 466).

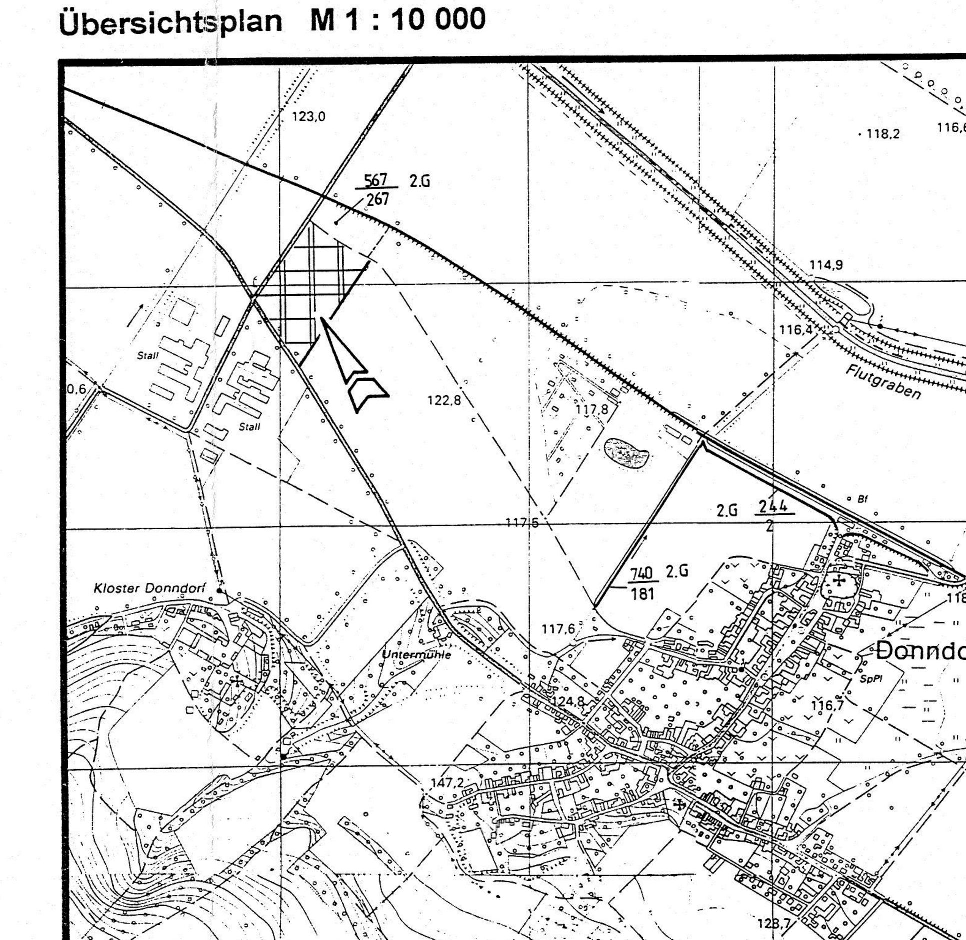
- Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990.

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 481 - 482).

- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (VorlThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57).

- Die Thüringer Bauordnung vom 03.06.1994.

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Verfahrensvermerke

1. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet "Schönewerdaer Straße" mit integrierter Grünordnung.

Ringleben, den ....
Planverfasser

2. Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 12.12.1996 übereinstimmen.

Artern, den ....
Katasteramt

3. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am 02.09.1991 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung beschlossen und am 06.09.1991 im Aushangkasten ortsüblich bekannt gemacht.
(Beschl.-Nr.: 116-29/91) Donndorf, den 04.10.1991
Siegel Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO am 13.08.1991 beteiligt.
Donndorf, den 31.03.1992
Siegel Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 29.01.1992 den Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
(Beschl.-Nr.: 145-28/92) Donndorf, den 31.03.1992
Siegel Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.02.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 55 Abs. 3 BauZVO).
Donndorf, den 31.03.1992
Siegel Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B),sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 14.02.1992 bis zum 30.03.1992 während folgender Zeiten Mo - Do 08.00 - 12.00 Uhr, 13.00 - 15.00 Uhr, Fr 08.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.01.1992 in Aushangkasten bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 30.01.1992 bis zum 11.02.1992 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Donndorf, den 31.03.1992
Siegel Bürgermeister

8. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 20.05.1992 behandelt.
(Beschl.-Nr.: 191-35/92) Donndorf, den 25.05.1992
Siegel Bürgermeister

9. Der Gemeinderat hat am 13.03.1996 beschlossen den Entwurf zu ändern.
(Beschl.-Nr.: 20-16/96) Donndorf, den 14.03.1996
Siegel Bürgermeister

10. Der Gemeinderat hat am 13.03.1996 den geänderten Entwurf beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
(Beschl.-Nr. 165-30/96) Donndorf, den 14.03.1996
Siegel Bürgermeister

11. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B),sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 27.03.1996 bis zum 17.04.1996 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 BauGB MaßnG öffentlich ausgelegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.03.1996 im Schaukasten bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 14.03.1996 bis zum 26.03.1996 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Donndorf, den 01.04.1996
Siegel Bürgermeister

12. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 29.05.1996 behandelt.
(Beschl.-Nr.: 178-32/96) Donndorf, den 30.05.1996
Siegel Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 29.05.1996 in öffentlicher Sitzung in der Fassung vom Mai 1996 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.05.1996 wurde gebilligt.
(Beschl.-Nr. 179-32/96) Donndorf, den 30.05.1996
Siegel Bürgermeister

14. Der Satzungsbeschluß vom 29.05.1996 (BeschlußNr.: 179 - 32/96) wurde von der Gemeindevertretung in öffentlichen Sitzung am 04.12.96 aufgehoben.
(Beschl.-Nr.: 2[illegible]/96) Donndorf, den 16.12.96
Siegel Bürgermeister

15. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Staatliches Umweltamt Dezernat Immissionsschutz und Landesamt für Denkmalpflege wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 04.12.96 erneut behandelt.
(Beschl.-Nr.: 22[illegible]/96) Donndorf, den 16.12.96
Siegel Bürgermeister

16. Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 04.12.96 in öffentlicher Sitzung in der Fassung vom 20.11.1996 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.11.1996 wurde gebilligt.
(Beschl.-Nr.: 223/96) Donndorf, den 16.12.96
Siegel Bürgermeister

17. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Erlaß vom .... AZ .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Donndorf, den 03.02.97
Siegel Bürgermeister

18. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet, das wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom .... AZ .... bestätigt.
Donndorf, den ....
Siegel Bürgermeister

19. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... in .... bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom .... bis zum .... - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.
Donndorf, ...
Siegel Bürgermeister

Planungsbüro
Dipl.-Bauing. Klaus Urban
Architektin Steffi Klimpt
Feldstraße 15, 06556 Ringleben Tel. (0 34 66) 32 26 85 Fax (0 34 66) 32 26 84
Zweigstelle, Kloster 1 06571 Donndorf Tel. + Fax. (03 46 72) 8 31 88

Bebauungsplan Nr. 1 Donndorf
Gewerbegebiet "Schönewerdaer Straße"
mit integrierter Grünordnung

Maßstab:	Bearbeitungsstand	Bearbeiter:
1 : 500	20.11.1996	A. König K. Urban

Gemarkung Donndorf	Gesamtfläche: 3,29 ha
Flur: 1	
Flurstück: 267/8 - 267/20	549/256 teilweise