

# BEBAUUNGSPLAN 1/90 " SCHWANSEE 'ER STRASSE"

## GEMEINDE STOTTERNHEIM

### KREIS ERFURT

### ZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

vorhanden      geplant

	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

z.B. 1,2      Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. 0,6      Grundflächenzahl (GRZ)

**II**

**III**

Hmax. = 12m

**Verkehrsfächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Strassenverkehrsfläche**

**Strassenbegrenzungslinie**

**Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung**  
Zweckbestimmung: Parkfläche

**Weg/wassergebundene Decke**

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

**Grünflächen**

**Zweckbestimmung: Kinderspielplatz**

**Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

**Anpflanzung von Bäumen**

**Sonstige Planzeichen**

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**

**bestehende Gebäude**

**bestehende zu entfernende Gebäude**

**vorgeschlagene Grundstücks-grenzen**

**Satteldach**

**Abgrenzung des Plangebietes**

**Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

**Nutzungsschablone:**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und -neigung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3, 6, 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
- 1.1.1 Im Gewerbegebiet I sind zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
  - Ausstellungsräume (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunässe untergeordnet sind.
  - Stellplätze (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet I sind ausnahmsweise zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und Öffentliche Betriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.1.3 Im Gewerbegebiet I sind nicht zulässig:
- Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
  - Vergnügungstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Art der baulichen Nutzung in Gewerbegebiet II (GE II)
- 1.2.1 Im Gewerbegebiet II sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und Öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 BauNVO)
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2.2 Im Gewerbegebiet II sind ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2.3 Im Gewerbegebiet II sind nicht zulässig:
- Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
  - Vergnügungstätten (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.3 Art der baulichen Nutzung in Gewerbegebiet III (GE III)
- 1.3.1 Im Gewerbegebiet III sind zulässig (§ 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)
- das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Öffentliche Betriebe (d. h. Betriebe, die in Mischgebieten zulässig sind)
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunässe untergeordnet sind.
- 1.3.2 Im Gewerbegebiet III sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Vergnügungstätten
- 1.3.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.4 Art der baulichen Nutzung in Mischgebiet
- 1.4.1 Im Mischgebiet sind zulässig (§ 6 Abs. 2 BauNVO):
- Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.4.2 Im Mischgebiet sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Gartenbetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungstätten
- 1.5 In der als Wohngebiet festgesetzten Fläche ist § 3 BauNVO mit seinen Regelungen für reine Wohngebiete anzuwenden.
- 1.6 Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Zur Wahrung der Ruhebedürfnisse der künftigen Anwohner im Plangebiet werden nachfolgende flächenbezogene Schallleistungspegel (Berechnung nach DIN 18005) festgeschrieben:
- Im Wohngebiet ist einzuhalten:
- |        |          |
|--------|----------|
| Tage   | 50 dB(A) |
| Nachts | 40 dB(A) |
- Im Gewerbegebiet III ist einzuhalten:
- |        |          |
|--------|----------|
| Tage   | 55 dB(A) |
| Nachts | 45 dB(A) |
- Im Gewerbegebiet III + II ist einzuhalten:
- |        |          |
|--------|----------|
| Tage   | 65 dB(A) |
| Nachts | 55 dB(A) |

### III. Landespflegerische Festsetzungen

1. Das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 83 BauO)
- 1.1 Für die Bepflanzung im Straßenraum sind Bäume (3 x v, 18 - 20 cm Stammumfang) aus der Artenliste A auszuwählen und entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.2 Auf den Flächen für Stellplätze in der Erthofstraße sind pro 4 Stellplätze ein Laubbäumchen (3 x v, 18 - 20 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen müssen eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Sie dürfen nicht versiegelt werden und sind dauerhaft zu begrünen.
- 1.3 Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzplantagen mit je einem Strauch (2 x v, 60 - 100 cm Höhe) aus der Artenliste C pro 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche und je einem Baum (2 x v, 18 - 20 cm Stammumfang) aus der Artenliste A pro 200 m<sup>2</sup> oder einem Baum (2 x v, 18 - 20 cm Stammumfang) aus der Artenliste B pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- 1.4 Reservflächen Reservflächen und ungenutzte Grundstücksanteile sind zwischenzeitlich mit einer niedrigen Initialvegetation, die keiner Pflege bedarf (z.B. Wildrasen, Wildblumen, Wildstauden), zu begrünen.
- 1.5 Dachbegrünung Flachdächer über 200 m<sup>2</sup> Dachfläche sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.6 Fassadenbegrünung Mindestens 60 % der Außenwände ohne Fensteröffnungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzfläche für die Fassadenpflanzen sind Bäume von mindestens 2 m Größe anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
- 2.1 Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen, Gittersteine, großflüchig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen) befestigt werden.
- 2.2 Die auf die Dachflächen entfallenden Niederschläge sind soweit nicht eine Sammlung in Zisternen zur Bewässerung der Freizeitanlagen erfolgt, zurückzuhalten (z. B. in naturnah gestalteten Teichen) und/oder der natürlichen Versickerung (in Graben-, Mulden-, Schacht- oder Rigolenversickerung) zuzuführen.
- 2.3 Auf den als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind die nicht als Spielplatz genutzten Flächen als geschlossene Gehölzplantagen mit je einem Strauch (2 x v, 60 - 100 cm Höhe) aus der Artenliste C pro 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche und je einem Baum (2 x v, 18 - 20 cm Stammumfang) aus der Artenliste A pro 200 m<sup>2</sup> oder einem Baum (2 x v, 18 - 20 cm Stammumfang) aus der Artenliste B pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

### ANHANG PFLANZLISTEN

- Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung**
- Stieleiche (Quercus robur)
  - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
  - Winterlinde (Lilium cordatum)
  - Feldulme (Ulmus minor)
  - Flatterulme (Ulmus laevis)
  - Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Hinweis:** Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.
- Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung**
- Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Feldahorn (Acer campestre)
  - Wildkirsche (Prunus avium)
  - Wildapfel (Malus sylvestris)
  - Wildbirne (Pyrus pyrastris)
  - Eibersche (Sorbus torminalis)
- Hinweis:** Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 2 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.
- Artenliste C: Straucharten**
- Hartrieel (Cornus sanguinea)
  - Hassel (Corylus avellana)
  - Pfeifenhütchen (Sycomyx europaeus)
  - Bundrose (Rosa canina)
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Eingrifflicher Weibdorn (Crataegus monogyna)
  - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
  - Berberitze (Berberis vulgaris)
  - Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hinweis:** Stark wachsende Sträucher müssen einen Abstand von mindestens 1 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Die Gemeindevertretung hat am 27.11.90 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
2. Ortsübliche Bekanntmachung Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 28.11.90 ortsbüchlich bekanntgegeben (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Planungsanfrage Gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO wurde am 28.11.90 der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde die Absicht mitgeteilt, einen Bebauungsplan aufzustellen.
4. Bürgerbeteiligung Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde durchgeföhrt (§ 3 BauGB).
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 28.11.90 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
6. Abstimmung mit den Nachbargemeinden Die Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden hat in der Zeit vom 28.11.90 bis 28.11.90 stattgefunden (§ 2 Abs. 2 BauGB).
7. Beschlussfassung über eingegangene Anregungen und Bedenken Von den Beteiligten haben ... Bedenken und Anregungen vorgebracht. Diese wurden von der Gemeindevertretung am ... geprüft und über die Ergebnisse ein Beschluss gefasst.
8. Mitteilung an Träger öffentlicher Belange über die Beschlussfassung Das Ergebnis dieser Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 28.11.90 mitgeteilt.
9. Beschlussfassung über die Offenlegung 23.11.90 Die Gemeindevertretung hat am 23.11.90 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
10. Öffentliche Auslegung Der Bebauungsplan einschließlich des Erläuterungsberichtes hat in der Zeit vom 28.11.90 bis einschließlich 08.12.90 öffentlich ausgelegen sowie vom 03.02.92 bis einschließlich 08.03.92 während der 2. Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein.
11. Ortsübliche Bekanntmachung und Offenlegung Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.11.90 sowie am 26.01.92 ortsbüchlich bekanntgegeben (§ 5 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
12. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange Die Träger öffentlicher Belange wurden am 28.11.90 und 11.01.92 von der Auslegung benachrichtigt.
13. Beschlussfassung über eingegangene Anregungen und Bedenken während der Offenlegung in der Gemeindevertretung Während der Offenlegung gingen ... Bedenken und Anregungen ein, die von der Gemeindevertretung am 28.11.90 geprüft wurden und über die ein Beschluss gefasst wurde.

14. Beschluss des Bebauungsplans Die Gemeindevertretung hat am 22.04.92 diesen Bebauungsplan einschließlich der Begründung beschlossen (§ 10 BauGB).

15. Mitteilung der Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken an die betreffenden Stellen bzw. Bürger Das Ergebnis der Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 23.04.92 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

16. Vorlage des Bebauungsplans bei der höheren Verwaltungsbehörde Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 i.V.m. § 246a BauGB am ... zur Genehmigung vorgelegt.

Auf Erklärung von ... Az. ... wurde eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht und die Genehmigung des Bebauungsplans erteilt.

17. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ... ortsbüchlich bekanntgegeben (§ 13 i.V.m. § 246a BauGB).

Kurzgrundlage ist die Katasterkarte (M 1 : 2000) Stand der Planunterlagen 1.08.1990.

Die Zustimmung / Genehmigung erfolgte unter dem Aktenzeichen:

ZStD. STO - 67 - 41 - 611111

1. Städt. Baureferat (StB)

30. Juli 1990

Weimar, den ...

ENWURFER/VERFASSER	BAUER	GEMEINDE STOTTERNHEIM	
INGENIEUR GESSELLSCHAFT ROCKENHAUSEN		KREIS ERFURT	
LITPOLSTRASSE 50		PROJEKT NR. S 90063.00 P/A	
05230 ROCKENHAUSEN		PROJEKT BEZ. BEBAUUNGSPLAN NR. 1/90	
TEL. 0361/807-888		BEREICH SCHWANSEE -	
FAX 0361/807-889		STRASSE	
DATUM	ZEICHNUNG	RECHTSPLAN TEIL 2	
BAUER	STOTTERNHEIM		
		VERMESSEN	1.1000
		BEARBEITET	MARZ 91
		EINGETRAGEN	MARZ 91
		GEPRÜFT	126/83,5

Datum 23.4.92

STO 328