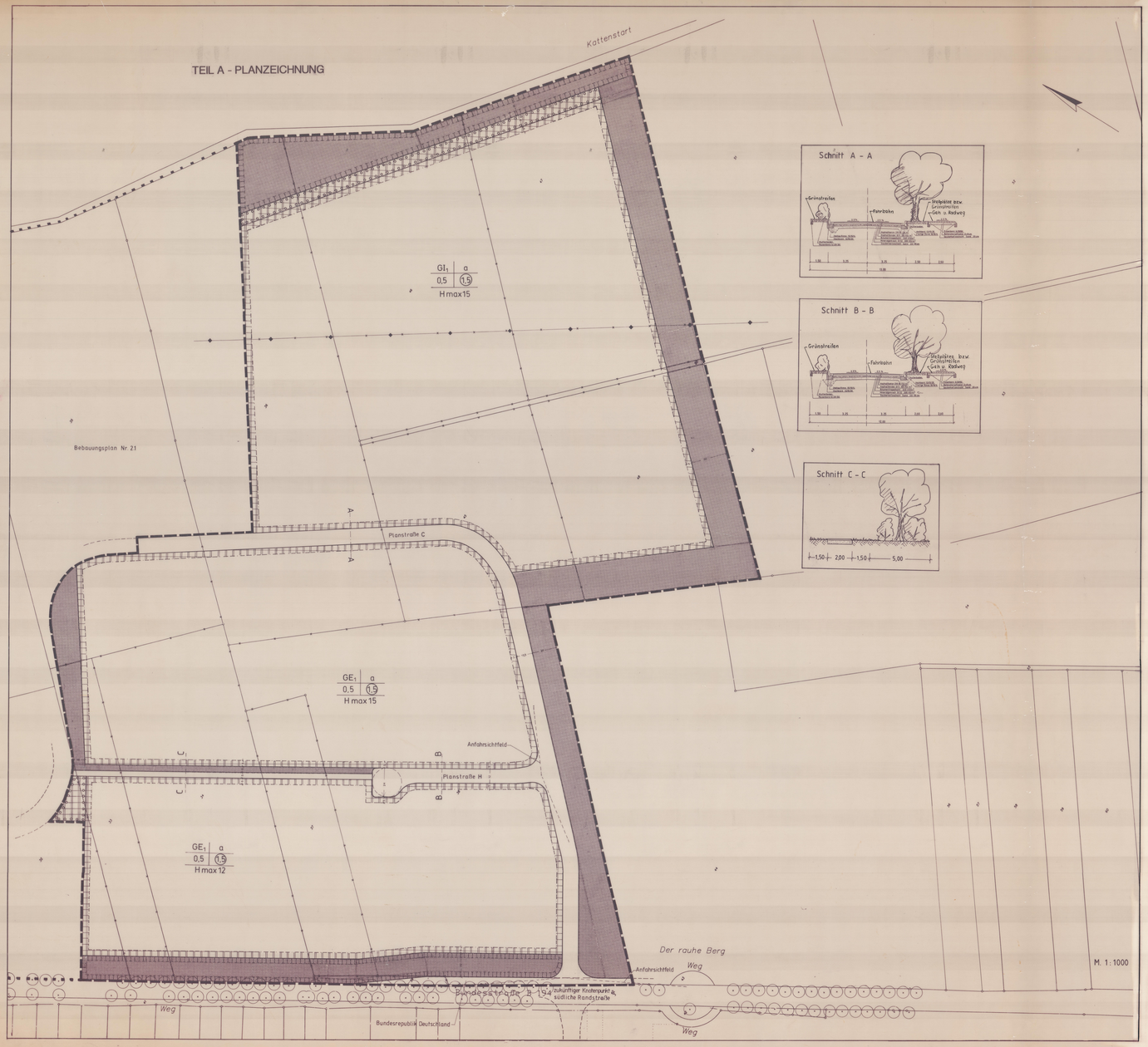
STADT GRIMMEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2.2 "Am Stadtwald" mit Örtlichen Bauvorschriften



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE1 — Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3)

GI1 — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1 und 2)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl

1,5 — Geschoßflächenzahl

Hmax — Maximale Gebäudehöhe

9m — Bezugspunkt: Geländeoberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge

---- — Baugrenze

weiße Fläche: überbaubare Grundstücksfläche
schraffierte Fläche: nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Grünflächen (öffentlich)

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anfahrsichtweite

geschützte Landschaftsbestandteile (Allee)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

A - A — Lage des Straßenquerschnittes

alte Flurstücksgrenze, zukünftig aufgehoben

vorhandene Stromleitung, zukünftig verlegt

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B Planes Nr. 2.1

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253); zuletzt geändert durch den Eingangsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)
2. Die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch den Eingangsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)
3. Die BauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990 (GBl. Nr. SO. S. 929)
4. Die Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **(Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)**
Im Industriegebiet (GI) sind Anlagen der Abstandsklassen I - IV der als Anlage beigefügten Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Einzelfall Anlagen der Abstandsklasse V ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch besondere Bauweise zu den zulässigen Wohnbebauungen nicht eingehen, wenn durch Gerüchen die Unbedenklichkeit der zu erwartenden Immissionen nachgewiesen ist.

2. **(Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)**
Im Industriegebiet (GI) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

3. **(Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)**
Gewerbegebietsfläche Anlagen gemäß § 10 zur Durchführung des BImSchG sind im Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig.

4. **(Vorgartenzustimmung)**
Im Gewerbegebiet sind die Bebauungsplanes und Vorgrünungsabstände unzulässig.

5. **(Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. **(Zulässige Grundfläche)**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmten Anlagen bis zu 0,8 der Grundfläche überschritten werden. Ausnahmsweise können weitere Überschreitungen zugelassen werden, soweit geschlossene Dachflächen von Gebäuden auf diese Grundfläche angerechnet werden. Eine Grundflächenzahl von 0,8 darf jedoch in keinem Fall überschritten werden.

7. **(Abweichende Bauweise)**
Unabhängig der Baugrenze, in denen eine abweichende Bauweise fat festgesetzt ist, sind baulche Anlagen von mehr als 50 m Länge zulässig.

8. **(Aufschüttungen und Verkehrsflächen)**
Auf den Verkehrsflächen und unter Freihaltung der Grundstückszufahrten und der Pkw-Stellplätze ist längs der Straßen großflächige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Wasserhin ist eine Unterpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

9. **(Gestaltung öffentlicher Grünflächen)**
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Pflanzmaßnahmen mit heimischen Laubbäumen, Sträuchern und Bodenbedeckern durchzuführen. Auf den Grünflächen sind entlang der Straßen und Straßen und zu erstellen. Anpflanzungen Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.
Auf den Grünflächen ist wassergebundener Form auszuführen, in feuchten Lagen entsprechend bepflanzt (Pflanzen).

10. **(Gestaltung der Anlagen zur Oberflächenentwässerung)**
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Anlagen für die offene Oberflächenentwässerung Gestaltung vorzusehen.
Die Wasserfläche, Stäben, Feuchtbereiche, Absetz- und Regenrückhaltebecken sind naturnah auszubauen und entsprechend mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

11. **(Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)**
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind neue, standortgerechte Laubgehölze - Laubbäume und Sträucher - entsprechend der Pflanzenliste anzupflanzen. Ausfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Bestehende Anpflanzungen durch Nutzungen der angrenzenden Flächen sind einzuschließen.

12. **(Grundstückszufahrten)**
Zur Anlage von Grundstückszufahrten, die für die Erschließung des Baulandes notwendig sind, ist die Unterbrechung von Anpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 in einer maximalen Breite von 10m zulässig.

13. **(Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen)**
Die nicht überbrauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei auf je 150 qm ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Vorgartenbereiche sind mindestens 1,5 m tiefen, wenigstens Fundbäche Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Artenauswahl ist im wesentlichen an den Vorgarten Bäume und Sträucher für die öffentlichen Grünflächen zu orientieren. Es tauft Festsetzung Nr. 9!

14. **(Begrünung von Parkplätzen)**
Die Parkplätze auf den privaten Grundstücken sind mit Laubbäumen zu bepflanzen, wobei als Richtwert ein Baum pro drei Stellplätze anzustreben ist. Darüber hinaus sind die Flächen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen.
Außerdem sind die Parkplätze so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

15. **(Begrünung der Grundstücksgrenzen)**
Die Grundstücksgrenzen sind mit Hecken zu versehen, die in Form von Heckenpflanzen, bei Bedarf in Verbindung mit Maschendrahtzäunen oder Holzzäunen erfolgen. Es sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden, wobei eine Abstimmung mit benachbarten Bepflanzungen erfolgen muß. Die Hecken sind in der Regel mit einer Pflanzdichte von 4 Sträuchern pro Meter anzulegen. Bestehende Bepflanzungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen einzuschließen.

16. **(Begrünung von Fassaden)**
Fassaden mit einer Schien Höhe von mehr als 5 m sind mit heimischen, standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind an den Fassaden entlang zu einer Rankhilfe zu pflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und Bestandsbegrünungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen einzuschließen.

17. **(Ausschluß bestimmter Brennstoffe)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen feste Brennstoffe nicht verwendet werden.

ABSTANDSLISTE

Abstandsklasse	Abstand in m
Betriebsart	
I	**1000**

Kohlenhäfen mit Kokereianlagen für den Umsatz von mehr Kohlen oder Kokereigas (Stadtgas) oder Brennstoffen (Kohle) mit Ausnahme von Gas-Heizöl zur Erzeugung von Strom oder Kokereigas

Anlagen zur Herstellung von Zementklinkern

Anlagen zur Gewinnung von Bitumen

Anlagen zur Herstellung von Kalk oder Gips durch chemische Umwandlung mit mehr als 50 Arbeitskräften

Anlagen zur Gewinnung von Steinkohle

Anlagen zur Herstellung von Kalk oder Gips durch chemische Umwandlung mit mehr als 50 Arbeitskräften

Anlagen zur Gewinnung von Chemikalien

Anlagen zur Gewinnung von Steinkohle, Braunkohle, Erdöl, Erdgas oder Salzen

Anlagen zur Herstellung von Kalk oder Gips durch chemische Umwandlung mit mehr als 50 Arbeitskräften

Anlagen zur Herstellung von Chemikalien

Anlagen zur Herstellung von Kalk oder Gips durch chemische Umwandlung mit mehr als 50 Arbeitskräften

Anlagen zur Herstellung von Chemikalien

| **II** | **1000** |

Anlagen zur Verpackung oder Verfüllung von Kühlmittel

Anlagen zur Herstellung von Kühlmittel

Anlagen zur Gewinnung von Natriumsulfat

Anlagen zur Herstellung von Natriumsulfat

Anlagen zur Herstellung von Natriumsulfat

Anlagen zur Herstell