Stadt Grimmen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2.1 "Am Stadtwald" mit Örtlichen Bauvorschriften

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- GE1 — Gewerbebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3 und 4)
- GE2 — Gewerbebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3 und 4)
- GE3 — Gewerbebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4)
- GE4 — Gewerbebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4 und 5)
- GI1 — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2 und 4)
- GI2 — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1 und 2)
- GI3 — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1 und 2)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 — Grundflächenzahl
- 1,0 — Geschossflächenzahl
- H max 8m — Maximale Gebäudehöhe, Bezugspunkt: Geländeoberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge
- Baugrenze
- weiße Fläche: Zierbaubare Grundstücksfläche
- schraffierte Fläche: nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Abwasserbeseitigung
- Abwasser (Pumpwerk)

6. Grünflächen

- Grünflächen (öffentlich)

7. Planung, 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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung von Einzelbäumen

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Anfahrtssichtfeld

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- A– – –A Lage der Straßenquerschnitte

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt durch den Eingangswortlaut vom 31.08.1998 (BGBl. I S. 3686, 1123);
2. Die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch den Eingangswortlaut vom 31.08.1998 (BGBl. I S. 3686, 1123);
3. Die BauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990 (GBl. Nr. 50, S. 929);
4. Der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58);

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)
In Industriegebiet GI 1, GI 2 und GI 3 sind Anlagen jeweils bestimmter Abstandsklassen der als Anlage zu diesem Bebauungsplan beigefügten Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig (laut gM 1)a:

GI 1 die Abstandsklassen I – VI.
GI 2 die Abstandsklassen I – V und
GI 3 die Abstandsklassen I – IV

Ausnahmsweise können in den Industriegebieten GI 1 bis GI 3 Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die um bis zu zwei Abstandsklassen niedrigeren Abstand zu den zulässigen Wohnbebauungen nicht einhalten, wenn durch Gutachten die Unbedenklichkeit der zu erwartenden Immissionen nachgewiesen ist.

2. (Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)
In den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

3. (Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)
In Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind Anlagen jeweils bestimmter Abstandsklassen der als Anlage zu diesem Bebauungsplan beigefügten Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig (laut gM 1)a:

GE 1 die Abstandsklassen I – VI und
GE 2 die Abstandsklassen I – V.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die den in der Abstandsliste vorgeschriebenen Abstand zu den zulässigen Wohnbebauungen nicht einhalten, wenn durch Gutachten die Unbedenklichkeit der zu erwartenden Immissionen nachgewiesen ist.

4. (Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)
In Gewerbegebiet GE 3 und GE 4 sind gemäß § 8 Abs. 3 der Durchführung des BImSchG sind im Gewerbegebiet GE 3 bis GE 4 nicht zulässig.

5. (Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)
In Gewerbegebiet GE 4 sind nur Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe einschließlich dazugehörige Anlagen, nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
§ 8 (3) BauNVO bleibt unberührt.

6. (Vergnügungsstätten)
In Gefängnisbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten unzulässig.

7. (Geländehöhe)
Die Geländeoberen Grundstückshöhen sollen dort, wo sie entsprechend kenntlich gemacht sind (GI 1 – GI 3), mit einer Geländeoberkante zwischen 13,50 m und 14,50 m über HN hergestellt werden.

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

9. (Zulässige Grundfläche)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis 40% überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, soweit gleichgroße Ausfächlichen von Grünflächen innerhalb des Baugebiets angelegt werden. Eine Grundflächenzahl von 0,8 darf jedoch in keinem Fall überschritten werden.

10. (Abweichende Bauweise)
Innerhalb der Baugebiete, in denen eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind baulichte Anlagen von mehr als 50m Länge zulässig.

11. (Anpflanzungen auf Verkehrsflächen)
Auf den Verkehrsflächen sind pro angefangene 10 m Stammanlänge und pro nicht-bebaute 50% der Grundstücksfläche mindestens 15 m Stammanlänge und auf nicht-bebaute 50% der sonstigen Freiflächen Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Pflanzungen sind mit einem Mindestabstand von 1 Meter zu einander heraus und die Pflanzen mit einer Umfassung von mindestens 2m, bzw. Pflanzen (laut Nr. 10).

12. (Gestaltung öffentlicher Grünflächen)
Die Gestaltung der Grünflächen (Grünflächen) sind standortgerechte Bepflanzungen mit heimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Alle Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässiger Form auszuführen, in feuchten Lagen entsprechend belastungt (z.B. Platten).

13. (Gestaltung der Anlagen zur Oberflächenentwässerung)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind Anlagen für die offene Oberflächenentwässerung des Gebietes vorgesehen.
Die Ufer sind mit Gehölzen, Feuchtbereiche, Aloesto- und Regenrückhaltebecken sind naturnah aus zubauen und entsprechend zu bepflanzen, standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen.

14. (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind pro angefangene 10 m Stammanlänge Laubbäume und Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Beeinträchtigungen der Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen.

15. (Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei auf je 100 qm nichtüberdachter Laubraum mit mindestens 15 cm Stammumfang und auf nicht-bebaute 50% der sonstigen Freiflächen Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Pflanzungen sind mit einem Mindestabstand von 1 Meter zueinander heraus und die Pflanzen mit einer Umfassung von mindestens 2m, bzw. Pflanzen (laut Nr. 10).

16. (Begrünung von Parkplätzen)
Die Parkplätze auf den privaten Grundstücken sind mit Laubbäumen zu bepflanzen, wobei als Mindestmaß für die Baumpflanzung ein Baumbeet von 6 Quadratmeter heraus und die Pflanzen mit hemischen, standortgerechten Laubbäuchsen einzugrünen.
Außerdem sind die Parkplätze so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

17. (Begrünung der Grundstücksgrenzen)
Die Einfriedung der Grundstücke (tief nur in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metallstahlzäunen oder Holzzäunen erfolgen. Es sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Eine Abstimmung mit benachbarten Bepflanzungen erfolgen soll. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschließen.

18. (Begrünung von Fassaden)
Fassaden von Gebäuden mit einer Länge mehr als 5 m sind mit heimischen, standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung und die nach Bedarf notwendigen Kletterhilfen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschließen.

19. (Erhaltung von Bäumen und Sträuchern)
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die entsprechend dargestellten Einzelbäume sind in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschließen.

20. (Ausschluss bestimmter Brennstoffe)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen feste Brennstoffe nicht verwendet werden.

ABSTANDSLISTE

Abstandsklasse	Abstand in m
I	2000

Anlagen zur Herstellung von Kraftstoffen, Anlagen zum Kristallisieren von Kaliumsalzen, Anlagen zum Brennen von Ziegeln, Anlagen zur Herstellung von Zement, Kalk, Gips, Anlagen zur Herstellung von Glasfasern, Anlagen zur Herstellung von Glas einschließlich Glasfasern, Anlagen zur Herstellung von Porzellan, Anlagen zur Herstellung von Steinzeugwaren, Anlagen zur Herstellung von Fliesen, Steinen, Erden, Anlagen, Ether

Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen

Anlagen zur Bearbeitung/ Verwaltung von synthetischen Kautschuk

Anlagen zur Herstellung von Schwarzpulver, wie Schwarzpulver, Treibpulver und ähnlichen Explosivstoffen

Anlagen zum Destillieren von Teer und Teerölen, Anlagen zur Herstellung von Holzteerkreosot, Anlagen zur Herstellung von Holzteerkreosotölen

Anlagen zur Aufarbeitung von ungebrauchten Lösungsmitteln, Anlagen zur Lagerung von Lösungsmitteln, ausgenommen Anlagen, die ausschließlich der Lagerung von Lösungsmitteln dienen, die ausschließlich der Lagerung von Lösungsmitteln dienen, die ausschließlich zum Betrieb von Anlagen der Klasse I bis IV dienen, sowie Anlagen zum Lagern von Lösungsmitteln, ausgenommen Anlagen, in denen keine Mengen von mehr als 1000 Tonnen Rohöl oder Mineralölerzeugnisse gelagert werden

Anlagen zum Lagern von Kohlen aus Steinkohle, Braunkohle, Torf, Torfmoos, Torfkoks, Torfkohle, Torfkohlenbriketts, Kokskohle, Koks, Koksgrus, Graphit, Graphitkohle, Anthrazit, Kohlenbriketts, Kokskohlenbriketts, Anthrazitkohlenbriketts, Anthrazitkohlenkleinbriketts, Anthrazitkohlenkleinbriketts, Anthrazitkohlenklein