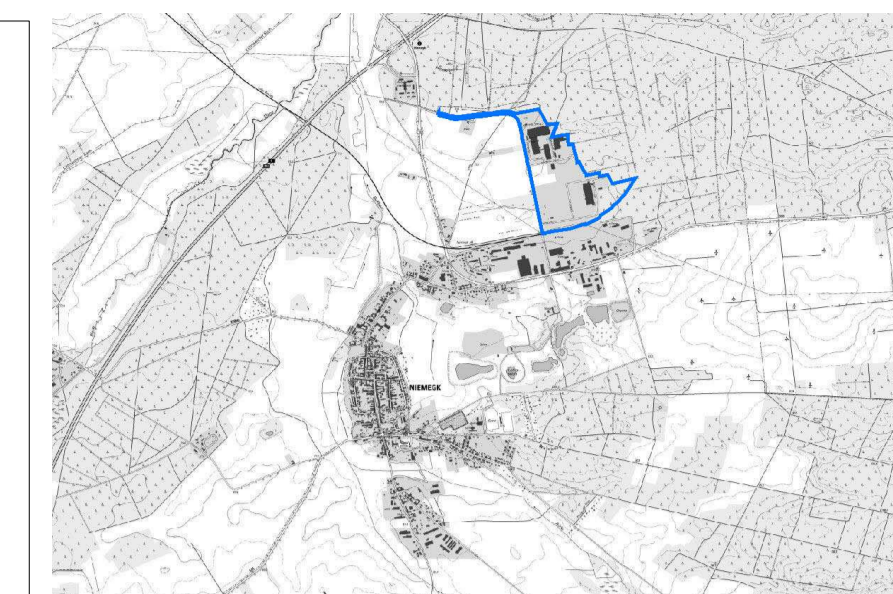
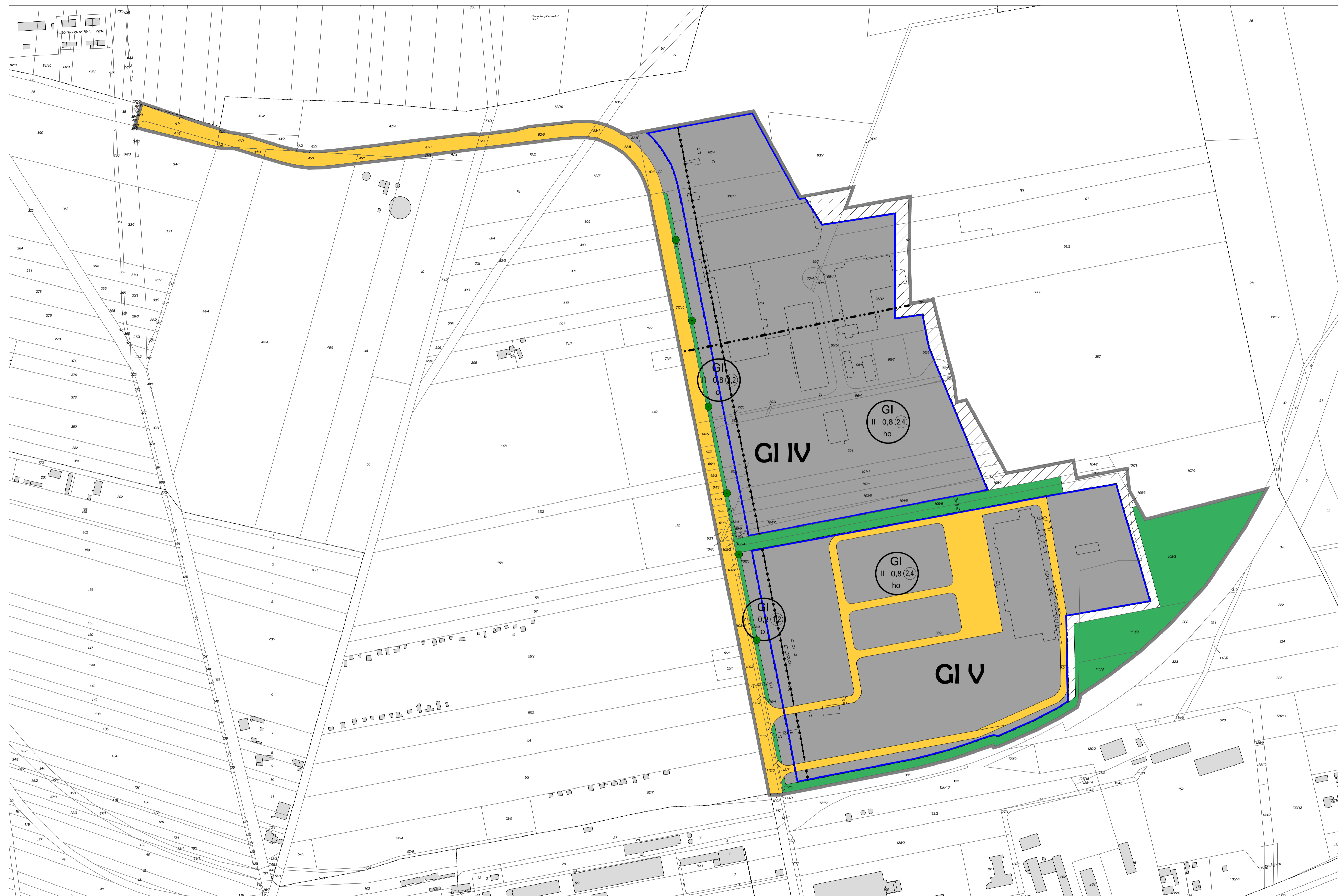


BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET NIEMEGT" DER STADT NIEMEGK



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- III Industriegebiet
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 10,0 Baumassenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- ho halboffene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Flächen von Bebauung freihalten
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
 - Öffentliche Parkflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Flurstücksgrenzen
 - Grundstücksgrenze
 - Frischwasser- und Abwasserleitung vorh.
 - zu pflanzende Bäume
 - Grünfläche
- Bestandsangaben
- Wirtschafts- und Industriegebäude vorhanden
 - Elektroleitung
 - Gasleitung
- Weitere Nutzungsarten
- Abwasserbeseitigung
 - Dauerkleingärten
 - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
 - Wald
- Planunterlage
- Gemarkungsgrenze
 - Flur
 - Straßennamen
 - Gebäudebestand
 - Nachbarbebauung

Maßstab: 1:2.500



Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Industriegebiet Niemegk GE - Gewerbegebiet § 8 BauNVO
Das Gebiet 30 m entlang der Haupteinfahrtsstraße ist als GE festgesetzt. Zulässig sind nicht Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten. In diesem Bereich haben die Betriebe die Möglichkeit auf Ausstellungsflächen ihre Produktpalette vorzustellen. Das Gebiet ist soweit wie möglich zu begrünen. Flächen für Stellplätze sind zugelassen.

GI - Industriegebiet § 9 BauNVO
Im Industriegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die den Abständen zwischen Industriegebieten und Wohngebieten lt. Abstandstabelle entsprechen. Entsprechend dieser Abstandstabelle ist das Industriegebiet in Zonen aufgeteilt:
Zone GI IV = Abstand der zulässigen Wohnbebauung 500 m
Zone GI V = Abstand der zulässigen Wohnbebauung 300 m
Gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen zulässig für Aufsichts- und Betriebsleiter. Der Wohnanteil darf höchstens 25 % der gewerlich genutzten Gebäude betragen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen unzulässig, Aufschüttungen bzw. Bepflanzungen sind zulässig.

Verkehrsflächen
Die im Bebauungsplan dargestellte Verkehrsfläche ist nachrichtlich. Bei der Erstellung der Verkehrsflächen ist mindestens ein gemeinsamer Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m sowie ein Park/Grünstreifen von 2,00 m

Breite anzulegen, worin der Anteil an öffentlicher Parkfläche mindestens 50 v.H. betragen soll.

Stellplätze
Die nach Landesbaurecht notwendigen Stellplätze sind auf den einzelnen Baugrundstücken unterzubringen. Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum dienen vorwiegend dem Besucherverkehr.

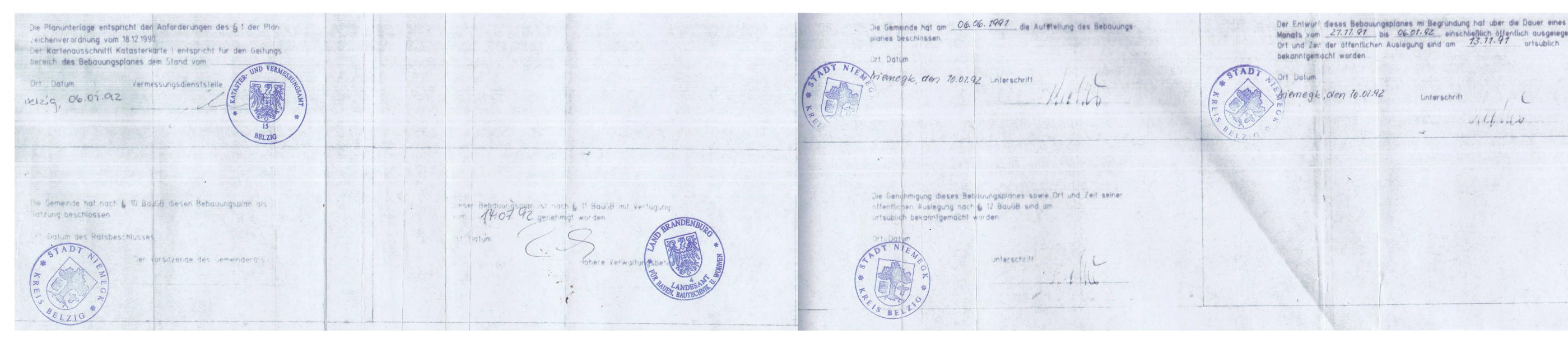
Zufahrten
Grundstückszufahrten sind zulässig bis zu einer Breite von 15 m. Je Baugrundstück sind bis zu zwei Zufahrten zulässig.

Grünordnung
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in ausreichender Dichte zu begrünen. Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan. Lagerplätze für Abfälle, Schrott, Schnittgüter sind einzufrieden und zu begrünen. Die Plätze sind gegen Einsehbarkeit von den Erschließungstrassen abzusichern.

Ver- und Entsorgung
Die für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Erforderliche bauliche Anlagen der Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu realisieren. Kleine Nebenanlagen können außerhalb der Baugrenzen installiert werden, sofern die Fläche für die erforderliche Begrünung nur unwesentlich vermindert wird.

Als Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse wird III festgelegt.
Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ 0,8
Obergrenze der Geschossflächenzahl GFZ 2,4
Obergrenze der Baumassenzahl 10,0
Als Bauweise ist halboffen festgeschrieben.

Besondere Festsetzungen
Die Verwendung von Brennstoffen aller Art ist zur Beheizung und zum Betrieb zugelassen. Wenn die Versorgung mit Gas sichergestellt ist, muss bei Verwendung anderer Brennstoffe nachgewiesen werden, dass durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage bei den Abgasen es zu keiner höheren Verunreinigung der Luft kommt, als es bei vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen der Fall wäre.
Ableitungsanlagen für Gase, Dämpfe und sonstigen Emissionen sind in Richtung Erschließungstrasse nicht zulässig. Das Auffangen von Dachflächenregenwasser als Brauch- und Löschwasser ist allgemein erwünscht. Im Übrigen ist dieses Regenwasser auf dem Grundstück weitestgehend zu versickern.



Gesellschaft für Architektur und Ingenieurwesen mbH

Okt. 91 Industriegebiet Niemegk P 91/104

Bebauungsplan Nr. 1

Flur: 7