

T E X T T E I L

Stand: 13. September 1991

=====

Bebauungsplan " Gerichtswiesen "

/ G r i m m a

1. Allgemeines

1.1 Dem Bebauungsplan liegen zugrunde

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassg./Stand v. 25.07.1988
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) " " v. 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) " " v. 18.12.1990
- Bauordnung für die Länder ... Sachsen ...
(BauO) " " v. 20.07.1990

1.2 Teile des Plans

- Planteil M 1:500
- Textteil
- Begründung
- Pflanzliste

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§§ 1 - 15 BauNVO

2.1.1.1 Gewerbegebiet GE (1)
(Fläche für produzierendes Gewerbe)

§ 8 BauNVO

zulässig sind Gewerbebetriebe nach § 8 (BauNVO).

Ausnahmsweise können nach § 8 (3) BauNVO zugelassen werden :

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO :

- reine Lagergebäude oder Lagerflächen als selbständige Anlagen oder Einrichtungen.

2.1.1.2 Gewerbegebiet GE (2) § 8 BauNVO
(Fläche für Gewerbe und Handel)

Es gelten die Festsetzungen wie GE (1).

Zusätzlich sind nach § 1 Abs. 9 Handelsbetriebe zulässig für folgende, nicht innenstadtrelevante Nutzungen :

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel;
- Elektrogeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), z.B. in Einrichtungshäusern, Küchenstudios;
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeeinrichtungen, -ausstattungen, Fliesen;
- Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nichtelektrisch), Eisenwaren;
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten;
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf;
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- u. Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße (incl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel;
- Kraftfahrzeuge incl. Motorräder, Mopeds u.ä. Fahrräder, Kfz-Zubehör (z.B. Handel Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Fahrrad- u. Motorradzubehör, Landmaschinen;
- Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rolläden, Rollos, Gitter;
- Kohle, Mineralölerzeugnisse;
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- u. Glas-schneidedienste);
- Tankstellen.

2.1.1.3 Gewerbegebiet GEE § 8 BauNVO
(eingeschränktes Gewerbegebiet)

Es gelten die Festsetzungen wie GE (2).

Zusätzlich gilt:

- Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Anlagen, deren Geräuschemissionen (Beurteilungsspiegel nach VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, Ziffer 5
 - Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft - die Werte von :
 - 60 dB(A) - während der Tageszeit und
 - 45 dB(A) - während der Nachtzeit

nicht überschreiten. Die werktätige Tageszeit dauert von 6.00 bis 22.00 Uhr. An Sonn- u. Feiertagen sind durchgehend die Werte für die Nachtzeit maßgebend.
(Werte für Mischgebiet)

2.1.1.4 Gewerbegebiet GE (3)
(Fläche für Infrastruktur)

§ 8 BauNVO

Nach § 1 (9) ^(BauNVO) sind kleinflächige, ergänzende Infrastruktureinrichtungen zulässig wie z.B. Gastronomie, Taxistand, ÖNV, Kinderbetreuung, öffentliche Grünfläche, WC, Copyshop, Telefon, fliegende Bauten, Schreib- und Tele-Service.

2.1.1.5 Sonstiges Sondergebiet

Sonstiges Sondergebiet SO – großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 (3) 2 BauNVO

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb oder Einzelhandelsbetriebe mit folgender Branchen- und Flächenbeschränkung der Geschoßfläche als Gesamtsumme :

	Geschoßfläche m ²	dies entspricht Verkaufsfläche m ²
Lebensmittel	2.100	1.500
Drogerie	300	200
Schuhe	300	200
Sport	300	200
Textil	550	400
Haushalt	300	200
Elektro	450	300
Sonstiges, z.B.:		
- Blumen / Geschenk- artikel	700	500
	-----	-----
	5.000	3.500

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

maßgebend ist der Planeinschrieb.

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21 a BauNVO - Obergrenze

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ	HB (*)
GE (1)	II	0,6	1,2	2
GE (2)	II	0,6	1,2	2
	III	0,6	1,5	3
GEE	II	0,6	1,2	2
GE (3)	I	0,4	0,4	1
SO (Einzelhandelsbetriebe)	III	0,6	1,5	3

Nach § 20 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

...

* Höhenbeschränkung.

- 2.1.3 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO
----- § 49 BauO

Auf Grundstücken am "privaten Parkierungsschwerpunkt" werden notwendige Stellplätze nach den im Bebauungsplan mit Beiplan festgesetzten Gestaltungs- und Materialvorgaben einschl. der Baumbepflanzung erstellt.

Diese Parkierungsfläche ist Teil des Baugrundstücks und nach § 21 a (2) BauNVO anteilig der maßgebenden Grundstücksfläche nach § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen.

Darüber hinausgehende, notwendige Stellplätze sind auf den restlichen Baugrundstücksflächen nachzuweisen.

- 2.1.4 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO in Verb. mit
----- § 2 (4) BauO

I bis III Vollgeschosse als Obergrenze; siehe Planeinschrieb.

- 2.2 Bauweise

Für das Baugebiet wird offene Bauweise nach § 22 BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB festgesetzt.

Großflächige Nutzungen sind in Baukörper mit höchstens 50 m Länge zu gliedern.

- 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
----- § 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

- 2.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

Für die Stellung der baulichen Anlagen gelten die Eintragungen im Plan. Untergeordnete Anlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

- 2.5 Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB

- 2.5.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Sofern durch Eintragungen im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, werden die EFH der einzelnen Gebäude talseitig mit maximal + 20 cm und bergseitig mit maximal + 70 cm über Straßenniveau festgelegt. Maßgebend ist hierbei die in Straßenniveau gemessene Höhe, bezogen auf die Mitte der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist.

2.5.2 Für die Höhenbeschränkung ab EFH laut Planeinschrieb gelten folgende maximale Höhen : § 16 Abs.4 BauNVO

- HB 1 : Traufhöhe 3,50 - Firsthöhe 6,50
- HB 2 : " 6,50 - " 9,50
- HB 3 : " 10,50 - " 13,00

Gemessen wird die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dabei dürfen die Höhen, gemessen ab Geländeoberfläche, die Vorgenannten um maximal 1,0 m überschreiten.

Einzelne Bauteile von höchstens 20 % der Ansichtslänge können die maximalen Höhen um ca. 2,0 m überschreiten, wenn sie der Belichtung dienen.

2.6 Leitungsrecht § 9 (1) 13 BauGB

Die mit "lr" bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers zu belasten.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen §§ 12, 83 (1) BauO

3.1 Dachformen

Dächer sind als Satteldächer mit mind. 15 ° Neigung, möglichst in naturroten Ziegeln auszubilden. Flachdächer sind als begrünte Dächer zulässig.

3.2 Äußere Gebäudegestaltung

Gebäudeoberflächen sind als Putz, Holz, Glas oder Metallflächen zulässig.

3.3 Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind bis ± 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Begründete Ausnahmen sind zulässig.

3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen § 83 (4) 1 BauO

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer, übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

3.5 Regenwasser

Regenwasser soll nach Möglichkeit genutzt werden, z.B. zur Bewässerung, Kühlung. Unbelastetes Regenwasser ist im Trennsystem nach Westen zu entwässern.

4. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

- 6 -

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

§ 9 (1) 20 und
24 BauGB

4.1 Bepflanzung

4.1.1 Pflanzgebote

- Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind unbedingt entsprechend den Pflanzlisten zu gestalten.
Im nichtöffentlichen Bereich ist dies naturnah zur späteren Sukzession, gestuft mit Feldbäumen und Feldgehölzen, auszuführen.
- Darüber hinaus sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche zu gestalten.
- Je 5 ar Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Standorte sind in Abstimmung mit der Gemeinde festzulegen.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind bis zur Bauabnahme oder
- jahreszeitlich bedingt - spätestens 6 Monate nach der Abnahme anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

4.1.2 Festgesetzte Einzelstandorte

Festgesetzte Einzelstandorte (Feldbäume) können in begründeten Fällen verschoben werden.

4.1.3 Fassadenbegrünung

Es sind mindestens 10 % der Gesamtfassadenfläche zu begrünen.

4.2 Anlagen

- Pflanzliste

5. Hinweis

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten alle früheren Festsetzungen außer Kraft.

- Ende -