

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Paragraph 9(1) BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Es werden zugelassen

- im Gewerbegebiet: Nutzungsarten lt. Paragraph 8 BauNVO
- im eingeschränkten Gewerbegebiet: Nutzungsarten lt. Paragraph 6 BauNVO außer Abs. (2) 1 und 7.- Wohngebäude und Tankstellen
- im Industriegebiet: Nutzungsarten lt. Paragraph 9 BauNVO für Betriebe, die aufgrund von Nacharbeit die Festsetzung eines GI erfordern

- im Sondergebiet KUR- UND FREIZEITZENTRUM : Nutzungsart lt. Paragraph 10 Abs. 2 Bau NVO

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone der jeweiligen Flächen in den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder als solche angerechnet werden. Für zweigeschossige Bebauung wird die max. Traufhöhe mit 8 m ÜNN festgelegt, für eingeschossige Bebauung mit 5 m ÜNN. Im Gebiet mit festgesetzter eingeschossiger Bebauung können Gebäudeeile mit nicht mehr als 20% der Gebäudegrundfläche höher als ein, jedoch niedriger als zwei Vollgeschosse sein, wenn Technologie und Architektur des Betriebes dies erfordern.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend dem Grünordnungsplan zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen können notwendige Grundstückszufahrten angeordnet werden.

Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen nach Paragraph 14 BauNVO einschließlich Stellplätzen und Garagen nach Paragraph 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Es werden keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. **(s. textliche Problembeschreibung / Begründung)**

Flächen mit besonderem Nutzungszweck

Die nicht bezeichneten Gebiete innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes werden derzeit nicht geplant und unterliegen der Veränderungssperre bis zur endgültigen Klärung der Nutzung.

Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen zählen die Fahrbahnen, die Gehwege und das Verkehrsgrün. Verkehrsflächen sind öffentliche Flächen. Der Straßenquerschnitt entspricht einem Regelquerschnitt d2 nach RAS -Q mit je 3,25 m breiten Fahrspuren und beidseitigem Gehweg von 1,50 m Breite.

Öffentliche Parkplätze werden nicht ausgewiesen. **(s. textliche Problembeschreibung / Begründung)**

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich werden sollten, sind diese auf den Gewerbegrundstücken zu dulden.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Das Verkehrsgrün ist lt. PFG 2 GOP als Gehölzstreifen, Allee mit Bäumen (Hochstämme), Sträuchern und Rasen anzulegen. Durch Straßenführung und Baugrenzen entstehende Distanz- und Restflächen sind lt. PFG 4 und 5 GOP als Schuirzpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Begrünung der Gewerbeflächen und des Standortes Regenrückhaltebecken erfolgt entsprechend GOP (Grünordnungsplan) mit einheimischen Sträuchern, Rasen bzw. Wiesen. Innerhalb der Grünflächen am Regenrückhaltebecken können befahrbare Wege angelegt werden.

Versorgungstechnische Erschließung des Gebietes

Das Gebiet ist zu erschließen, Anbindungspunkte an bestehende Versorgungssysteme liegen in unmittelbarer Nähe. Die Trassen der Ver- und Entsorgungleitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet. Das Schmutzwasser wird südlich des Gebietes in den Sammler zur Kläranlage Blankenburg eingeleitet. Zur Regenentwässerung der Industrieflächen wird am südöstlichen Tiefpunkt des Geländes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen von dem aus in den für den Standort Tankstelle Nord gebauten Kanal gepumpt wird. Das im Westen des Gebietes auf den Gewerbeflächen anfallende Regenwasser wird über die Kanalisation der Ortskernentlastungsstraße abgeleitet. Zur Optimierung der nachgeschalteten Regenwasserbehandlungsanlage wird der Flächenabfluß an Regenwasser durch die zulässigen Abflußbeiwerte X_j (Ψ) begrenzt.

Verkehrliche Erschließung des Gebietes

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei Anbindungen an die Ortskernentlastungsstraße und eine über den Knoten mit der L10 347. Die Straße im westlichen Teil verläuft als Durchgangsstraße durch das Gebiet, die im östlichen Teil endet mit einer Wendeanlage. **(s. textliche Problembeschreibung / Begründung)**

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Dachformen und Dacheindeckungen

Zugelassen werden

- Flachdächer, wobei Faserzementplatten und Kunststoffe als Dacheindeckung unzulässig sind
- geneigte Dächer als Sattelt-, Walmd- und Puttdächer mit Dachneigungen von 35° bis 45° und Deckung ausschließlich mit Dachziegeln nach DIN 465 oder Befondachsteinen **(gilt nicht für das Sondergebiet)**

Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Außenwände sind Kalksandstein, Klinker, Putz und Stahl-Glas-Konstruktionen zugelassen.

Zur Fassadengestaltung sind insbesondere unzulässig

- flächenhafte Metallverkleidungen
- Kunststoffverkleidungen
- glasierte Keramikplatten
- Faserzementplatten

sowie ähnlich wirkende grelle oder glänzende Anstrichstoffe. Fassadenanstrich ist ausschließlich in hellen Farbtönen zulässig; Sockel können auch mit dunkleren Farbtönen abgesetzt werden.

Gestaltung der Verkehrsflächen und Stellplätze innerhalb der Gewerbeflächen

Zufahrten, Straßen, Wege, Stellflächen und Lagerplätze innerhalb der Gewerbegrundstücke sollen wasserundurchlässig mit Verbundsteinpflaster angelegt werden. Fallen auf diesen Flächen allerdings belastete Abwässer an, so sind sie wasserundurchlässig auszubilden und in die Abwasser gesondert zu fassen und vor der Ableitung zu behandeln.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten oder befestigten Flächen der Gewerbegrundstücke sind zu begrünen. Dabei ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) und je 5 Stellplätze mindestens ein Baum (Stammumfang 20 - 25 cm) zu pflanzen. Die Freiflächen sollen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern begrünt werden; auf großen Flächen sollen Rasen oder Wiesen angelegt werden. Es sollen vorwiegend Blütenbäume und Blütensträucher (Wildobst) angepflanzt werden. Eine Artenliste ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen, insbesondere auch Einfriedungen und Werbeanlagen sind lt. Paragraph 83 BauO die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

Altlasten

Für das gekennzeichnete Gebiet der ehemaligen Hausmülldeponie sind mit der Erteilung der Baugenehmigung Maßnahmen zur Untersuchung auf Altlasten und erforderlichenfalls zum Schutz von Gesundheit und Natur festzulegen.

WEITERE FESTSETZUNGEN

Der Grünordnungsplan Blankenburg "Nord" 3/1994 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan ist in geordneter Folge innerhalb einer Frist von ... Jahren nach seiner Genehmigung zu realisieren.

Der Bebauungsplan (Entwurf) wurde auf der Grundlage der 1. Konzeption aus den Ergebnissen der Abstimmung mit dem Bauausschuß der Stadtverordnetenversammlung sowie aus den ersten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum 11 / 92 bis 5 / 93 entwickelt.