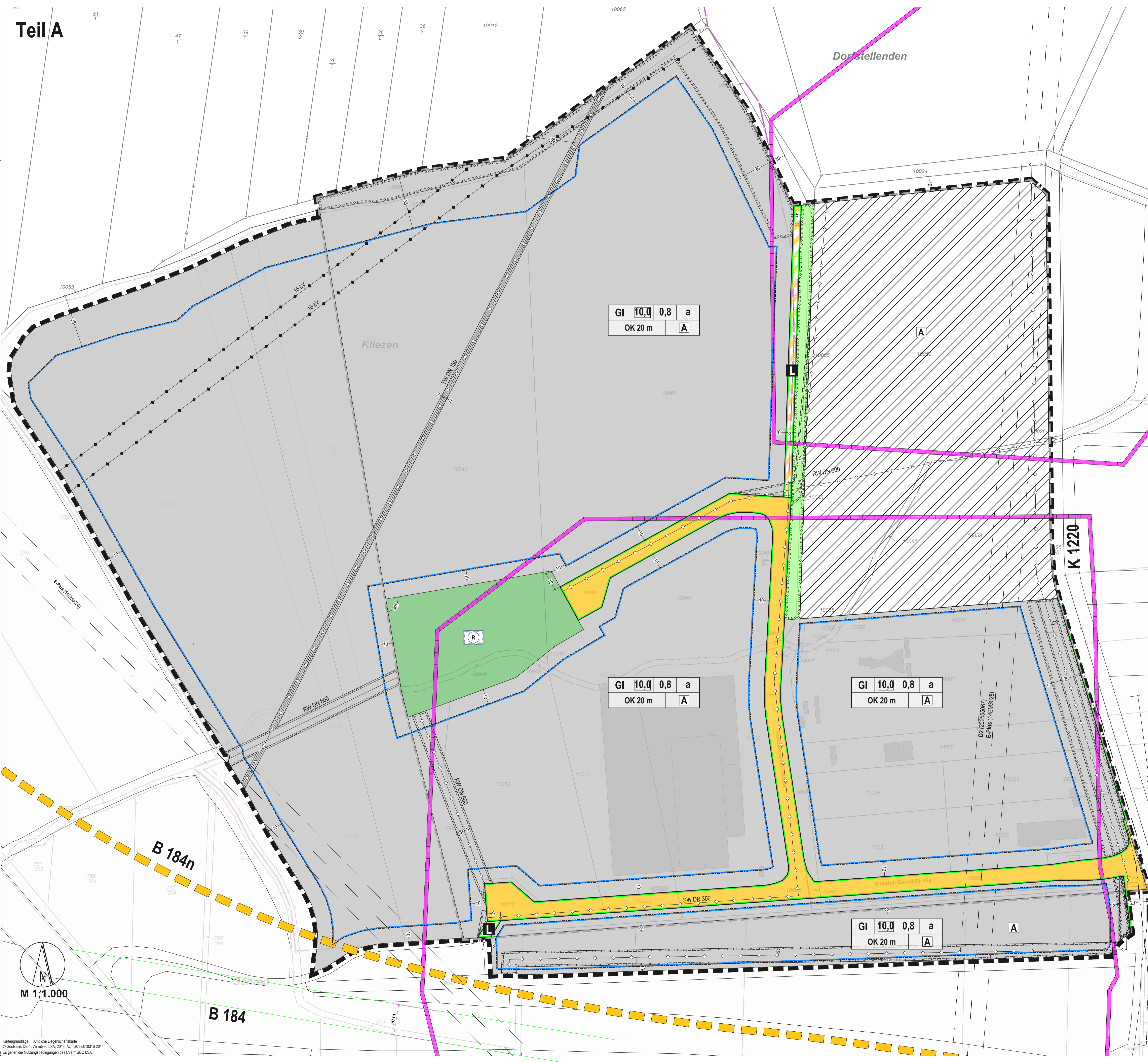


Teil A



Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

GI Industriepark, s. textliche Festsetzung Ziff. 11

Maß der baulichen Nutzung

10,0 Baumassenzahl
 0,8 Grundflächenzahl
 OK 20 m Oberkante als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. 2
 Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaft, Leitungsträger, Geh- und Radverkehr
 Sichtfelder

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

15 kV-Freileitung, oberirdisch, s. textliche Festsetzung Ziff. 5
 Begünstigter Leitungsträger
 Leitung, unterirdisch, s. textliche Festsetzung Ziff. 4, Begünstigter Leitungsträger
 RW - Regenwasserleitung DN 600
 TW - Wasserleitung DN 150
 SW - Schmutzwasserleitung DN 300
 G - Erdgasleitung

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
 Private Grünfläche, s. textliche Festsetzung Ziff. 6
 Regenwasserrückhaltung, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 7

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

A Archäologische Kultur- und Flächendenkmale (untertägig), laut Denkmalverzeichnis des LDA, s. nachrichtlicher Hinweis

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger, s. textliche Festsetzung Ziff. 4
 Richtfunktrasse mit beidseitig 10m Schutzstreifen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Industriepark I - Erweiterung"
 Bereich der Aufhebung

Teil B

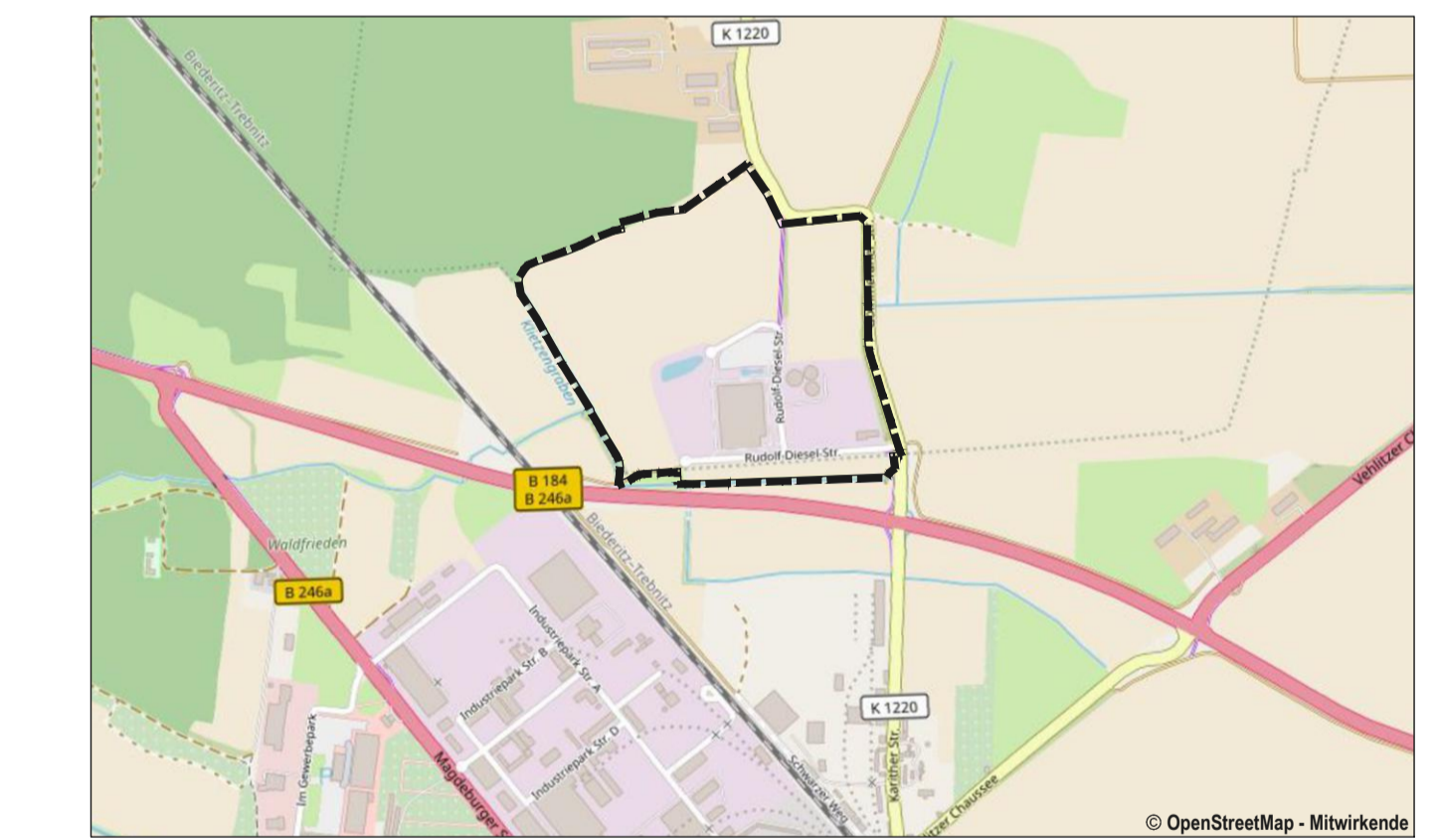
Textliche Festsetzungen

- Die Höchstgrenze für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO mit 20 m über Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Oberkante Straße Endausbauzustand im Verhältnis zur straßenzugewandten Gebäudeseite. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand dies erfordert.
- Abweichend von der offenen Bauweise sind gemäß § 22 (4) BauNVO auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig (§ 9 (6) BauGB):
 Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,50 m Höhe über Straßenkante.
 Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
- Innerhalb der Flächen, die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zu belasten sind, gilt folgendes:
 a) Der genaue Verlauf der Leitungen ist vor Ort zu ermitteln. Die Schutzstreifen sind von Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
 b) Für die unterirdische Regenwasserleitung DN 600 wird gemäß DIN 19630 ein beidseitiger Schutzstreifen von je 5 m, gemessen ab Leitungssache, festgesetzt.
 c) Für die unterirdische Trinkwasserleitung DN 150 wird gemäß DIN 19630 ein beidseitiger Schutzstreifen von je 2 m, gemessen ab Leitungssache, festgesetzt.
 d) Für die unterirdische Schmutzwasserleitung wird gemäß DIN 19630 ein beidseitiger Schutzstreifen von je 5 m, gemessen ab Leitungssache, festgesetzt.
 Der genaue Verlauf der Leitungen ist vor Ort zu ermitteln.
 Die Schutzstreifen sind von Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
 e) Für die unterirdische Erdgasleitung wird ein beidseitiger Schutzstreifen von je 5 m, gemessen ab Leitungssache, festgesetzt.

- Für die oberirdische 15 kV-Freileitung wird ein beidseitiger Schutzstreifen von je 10 m, gemessen ab Leitungssache, festgesetzt.
 Die Bepflanzungen sind so zu unterhalten, dass bei größtmöglichem Durchhang der Leiteseile ein Abstand von mindestens 3 m erhalten bleibt. Der genaue Verlauf der Leitungen ist vor Ort zu ermitteln.
- In der privaten Grünfläche gilt gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB:
 a) Je 5 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Schlehe, Hartriegel, Hasel, Kornelkirsche, Sanddorn oder Holunder zu pflanzen.
 b) Je 100 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Esche, Birke, Kiefer, Lärche, Grauerle oder Stieleiche zu pflanzen.
 c) Die Bäume und Sträucher sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 d) Die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken ist zulässig. Einfriedungen sind innerhalb eines Abstandes von 5 m zum Regenrückhaltebecken nicht zulässig.
 e) Im Bereich von Regenwasserrückhaltebecken ist ein 5 m breiter Streifen von Gehölzpflanzungen freizuhalten.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt:
 a) Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Schlehe, Hartriegel, Hasel, Kornelkirsche, Sanddorn oder Holunder zu pflanzen.
 Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.
 b) Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Esche, Birke, Kiefer, Lärche, Grauerle oder Stieleiche zu pflanzen.
 c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Entlang der Kreisstraße K 1220 wird nach den Vorgaben des Landesstraßengesetzes eine Bauverbotszone von 20 m Breite festgesetzt, gemessen von außen, dem Baugrundstück zugekehrten befestigten Fahrbahnrand, festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der BauO LSA genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.
 In diesem Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Ausfahrtsverbot.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt eingeschränkt:
 Zulässig sind nur: Einfriedungen, Müllboxen, Werbeträger.
- Im Bereich von PKW-Stellplätzen gilt gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB:
 a) Die Oberfläche ist wasserdurchlässig zu gestalten durch die Verwendung von Rasengittersteinen, Mineralgemisch oder breitflügel verlegtem Pflaster.
 Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern betrieblich bedingte Zwecke dagegenstehen.
 b) Je 6 Stellplätze ist ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu setzen.
 Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 2 m² betragen.
 Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige neue zu ersetzen.
- Entlang der Straßenseiten, an denen keine Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung vorgesehen ist, ist ein Streifen von mindestens 2 m Breite von Befestigung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Zufahrten zu den Grundstücken in einer Breite von maximal 6 m.
- Für die Baugelände gilt gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB:
 a) Je 100 m² versiegelte Fläche sind drei strauchartige Gehölze wie Schlehe, Hartriegel, Hasel, Kornelkirsche, Sanddorn oder Holunder zu pflanzen.
 b) Je 100 m² versiegelte Fläche ist ein baumartiges Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Esche, Birke, Kiefer, Lärche, Grauerle oder Stieleiche zu pflanzen.
 c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige neue zu ersetzen.

Nachrichtlicher Hinweis (§ 9 (6) BauGB)

Im Geltungsbereich liegen Anteile von zwei konkret umgrenzten Fundstellenbereichen untertägiger archäologischer Kultur- und Flächendenkmale. Darüber hinaus ist der gesamte Geltungsbereich Teil des untertägigen archäologischen Kultur- und Flächendenkmals "Siedlungsplatz Mücken 1813". Da hier weitere Funde und Befunde zu erwarten sind, sind bodenunabhängige Arbeiten der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land rechtzeitig vorher anzuzeigen, so dass eine denkmalfachliche Kontrolle der Erdaufschlüsse erfolgen kann.



Stadt Gommern

Industriepark I - Erweiterung
1. Änderung, Erweiterung und teilweise Aufhebung

Bebauungsplan

Stand: § 3 (1) BauGB