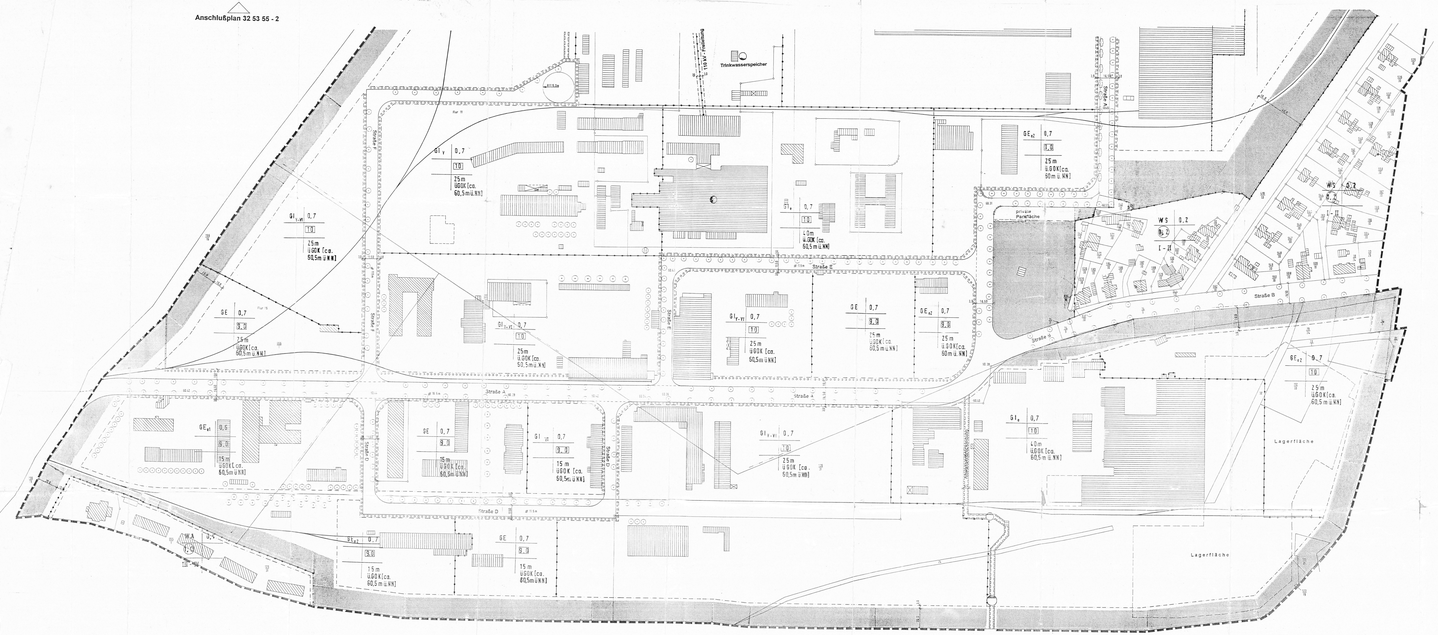
Anschlußplan 32 53 55 - 2



Anschlußplan 32 53 55 - 2

Übersichtsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

SATZUNG

Bebauungsplan Industriepark Calbe

Die Stadt Calbe erläßt diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

GRUNDLAGE:

§§ 2, 9 und 10 BauGB-Aufiebelung, mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzeichenVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über die Aufstellung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzeichenVO) 1990

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Übersichtsplan
A. Festsetzungen durch Planzeichen (B-Plan)
B. Hinweise durch Planzeichen (B-Plan)
C. Festsetzungen durch Text (B-Plan)
D. Festsetzungen durch Planzeichen (GOP)
E. Festsetzungen durch Text (GOP)
F. Hinweise durch Text (GOP)
G. Begründung (B-Plan und GOP)

Dieser Bebauungsplan / Grünordnungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (B - Plan)

1. Geltungsbereich (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

- IHA — Allgemeines Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)
- WS — Kleinsiedlungsgebiet (gem. § 2 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
- GE_{eq} — Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Zulässig sind nur Anlagen ohne Genehmigung (gem. § 2 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO sowie die sie Immer nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- GE_{ed} — Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Zulässig sind nur Anlagen ohne Genehmigung (gem. § 2 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO sowie die sie Immer nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- GI_{eq} — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- GI_{ed} — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,1}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,2}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,3}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,4}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,5}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,6}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,7}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,8}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,9}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,10}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,11}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,12}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,13}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,14}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,15}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,16}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,17}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,18}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,19}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,20}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,21}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,22}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,23}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,24}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)
- $GI_{v,25}$ — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Die Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sie sind nicht wesentlich stören (vgl. Teil C Festsetzungen durch Text)

Mit den privaten Straßenbaugebieten ist die Zufahrt für Löschfahrzeuge (entsprechend DIN 14090) zu gewährleisten.

Für Gebäude, deren oberste Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberkante liegen, sind Pläne für die Feuerwehr einzureichen.

Hydrantenplan wird auf den privaten Grundstücken zu errichten.

Die entsprechenden Stellplätze sowie Besucherstellplätze sind auf den Privatgrundstücken sicherzustellen und jeweils nach Art und Umfang der baulichen Nutzung in den Bauvorlagen nachzuweisen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,7 — max. Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)
- GFZ 1,2 — max. Geschoßflächenzahl (gem. § 19 gem. § 20 BauNVO)
- VG II — max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (gem. § 20 BauNVO)
- BMZ 10 — max. Baumassenzahl, z.B. 10 (gem. § 21 BauNVO)

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	GRZ
GFZ	BMZ
VG	Höhe der baulichen Anlage über Geländeoberkante

4. — Baugrenze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

5. Abgrenzung Maß / Art der baulichen Nutzung (gem. § 16(5) BauNVO § 16 BauNVO)

6. Einziehung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Erschließungsstraßen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Abgrenzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Pumpstation
Mit Leitungsrecht belastete Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserbeseitigung

Lösch- und Trinkwasserleitung

8. Umgrenzung der Flächen unter denen der Bergbau umgeht (gem. § 9 Abs. 1 und 6 BauGB)

9. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (B-Plan)

1. unterirdische Fernwärmeleitung

2. Flurnummern

3. Erschließung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Vorhandene Gebäuden

4. Gebäude und Anlagen

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

5. Hochspannungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

110 kV - Leitung

Entgasung

6. Aufschüttung

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (B-Plan)

1. Bauliche Gestaltung

1.1 Wird die Grundflächenzahl beim derzeitigen Bestand überschritten, ist eine Einsaat und -pflanzung

1.2 Der Lindenwaldestreifen (vgl. Teil C) Begrünung, PM, T.B) ist durch eine, in der ortsüblichen Bauweise, mindestens 2 m hohe Begrünung (Jedes Lindenwaldes bzw. Trinkwasserversorgung) vorzunehmen.

1.3 Für die Lösch/Trinkwasserleitung auf den Privatgrundstücken, ist der jeweilige Eigentümer verantwortlich.

1.4 Auf den privaten Straßenbaugebieten ist die Zufahrt für Löschfahrzeuge (entsprechend DIN 14090) zu gewährleisten.

1.5 Für Gebäude, deren oberste Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberkante liegen, sind Pläne für die Feuerwehr einzureichen.

1.6 Hydrantenplan wird auf den privaten Grundstücken zu errichten.

1.7 Die entsprechenden Stellplätze sowie Besucherstellplätze sind auf den Privatgrundstücken sicherzustellen und jeweils nach Art und Umfang der baulichen Nutzung in den Bauvorlagen nachzuweisen.

2. Umweltschutz

2.1 Es darf keine Verschmutzung der Vorfluter/Gewässer entstehen.

2.2 Die Lärmimmissionen der TALLR sind einzuhalten. Dem Lärmgutachten vom 22.04.1992 (siehe Anlage Lärmgutachten) ist zu entnehmen, daß die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (gem. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) eingehalten werden.

2.3 Einsatz flüssiger gefährlicher Stoffe gem. § 2a Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23.09.86, des dem Heilsuftbaseiten gem. Abwasserbeseitigungsverordnung vom 03.07.87 (zugeordnet ist, ist dieses nach dem Stand der Technik vom Abwasserzeuger zu behandeln.

2.4 Für Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und Landeswassergesetzes, insbesondere § 26 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 02.07.92 einzuhalten.

2.5 In den Wohngebieten WS und WA soll keine weitere Wohnbebauung vorgesehen werden. Noch freie Parzellen dürfen bebaut werden, dabei sind jedoch passive Lärmschutzvorkehrungen zu treffen.

2.6 Noch freie Parzellen im WS dürfen bebaut werden. Dabei sind passive Lärmschutzvorkehrungen (z.B. Lärmschutzfenster).

2.7 Vor jeglicher Bebauung ist der Kampfmittelverdachtsstandorte und Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen, die Kosten dafür trägt der Bauherr.

2.8 Die Straße durch das Wohngebiet Gestelme ist nur für Anwohner zu befahren.

2.9 Die im Bebauungsplan mit Pfeilspitzen hervorgehobenen Flächen sind zu begrünen (B. Anlaßunzeitlich) und dauernd zu unterhalten.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Aus immissionsschutzrechtlichen werden für folgende Flächen Nutzungseinschränkungen festgesetzt:

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_{ed}): Zulässig sind Gebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nach § 2 Abs. 3 BauNVO die Rechnung sind nur in nutzbarmäßiger Ausgestaltung werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_{eq}): Zulässig sind Gewerbebetriebe, die den Immissionsschutz nicht wesentlich stören.

Eingeschränktes Industriegebiet (GI_{eq} bzw. GI_{ed}): Die Neuansiedlung muß eine Genehmigung im Immissionsschutzrecht erhalten. Zulässig sind nur Industriebetriebe (im Immissionsschutzrechtlichen Sinne) mit einem Industriegebäude, die nicht wesentlich stören. Die vorhandene Industriegebäude sind zulässig, die Lage des zweiten Grundstückes ist zulässig, die Lage des zweiten Grundstückes ist zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören. Bereits hier sind im Anlaßzeitpunkt (z.B. Festsetzungen durch Text) Auflagen aus dem Immissionsschutzrechtlichen Anlaßverfahren.

Eingeschränktes Industriegebiet ($GI_{v,1}$ bis $GI_{v,25}$): Die Neuansiedlung muß eine Genehmigung im Immissionsschutzrechtlichen Anlaßverfahren erhalten. Zulässig sind Industriebetriebe (im Immissionsschutzrechtlichen Sinne) mit einem Industriegebäude sind zulässig. Die Lage des zweiten Grundstückes ist zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören. Bereits hier sind im Anlaßzeitpunkt (z.B. Festsetzungen durch Text) Auflage aus dem Immissionsschutzrechtlichen Anlaßverfahren.

3.2 Im Industriegebiet ist grundsätzlich eine Bebauung zulässig, die Baulagen sind wieder sie a.nichtzulässig sowie ungeschützt Gutachters empfohlen, die mit Tagesschichten gekennzeichnet wurden mit Lärmschutzmaßnahmen zu Baulagen. die Lärmschutzmaßnahmen sind im Bezirk Stadt auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

D: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (GOP)

- Saum erhalten
  Planzeichen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 § BauGB
- Straßenbegrünung, s. Informationsblatte
  Planzeichen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 § BauGB)
- Grünbepflanzung, gleiche Comforte, s. Informationsblatte
- Fahrbahnbegrünung, s. Informationsblatte
  Planzeichen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 § BauGB

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (GOP)

Das Plangebiet ist, soweit Grünanlagen und die Entgasung der EKB (bei Zustimmung der Eigentümer) nicht vorhanden sind, mit Bäumen und Sträuchern (Arten und Anzahl siehe Informationsblatte) zu bepflanzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt ein Gehölz pro 1,5 m².

Die Einzelhaushaltsgärten mit Nutzgärten (Jedoch ist Gemüsebau und Obstbau ist ausgeschlossen) erhalten Bäume (s. oben) und Sträucher (s. oben) und Hecken (Arten und Anzahl siehe Informationsblatte) zu bepflanzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt ein Gehölz pro 1,5 m².

Die Straßenbaumpflanzung (Arten und Anzahl siehe Informationsblatte) ist mit Pflanzen der Art und Qualität (siehe Informationsblatte) zu bepflanzen. Die Pflanzdichte ist mit 1,5 m² zu bepflanzen.

Die Straßenbegrünung (Arten und Anzahl siehe Informationsblatte) ist mit Pflanzen der Art und Qualität (siehe Informationsblatte) zu bepflanzen. Die Pflanzdichte ist mit 1,5 m² zu bepflanzen.

Die Fahrbahnbegrünung (Arten und Anzahl siehe Informationsblatte) ist mit Pflanzen der Art und Qualität (siehe Informationsblatte) zu bepflanzen. Die Pflanzdichte ist mit 1,5 m² zu bepflanzen.

Die Bepflanz