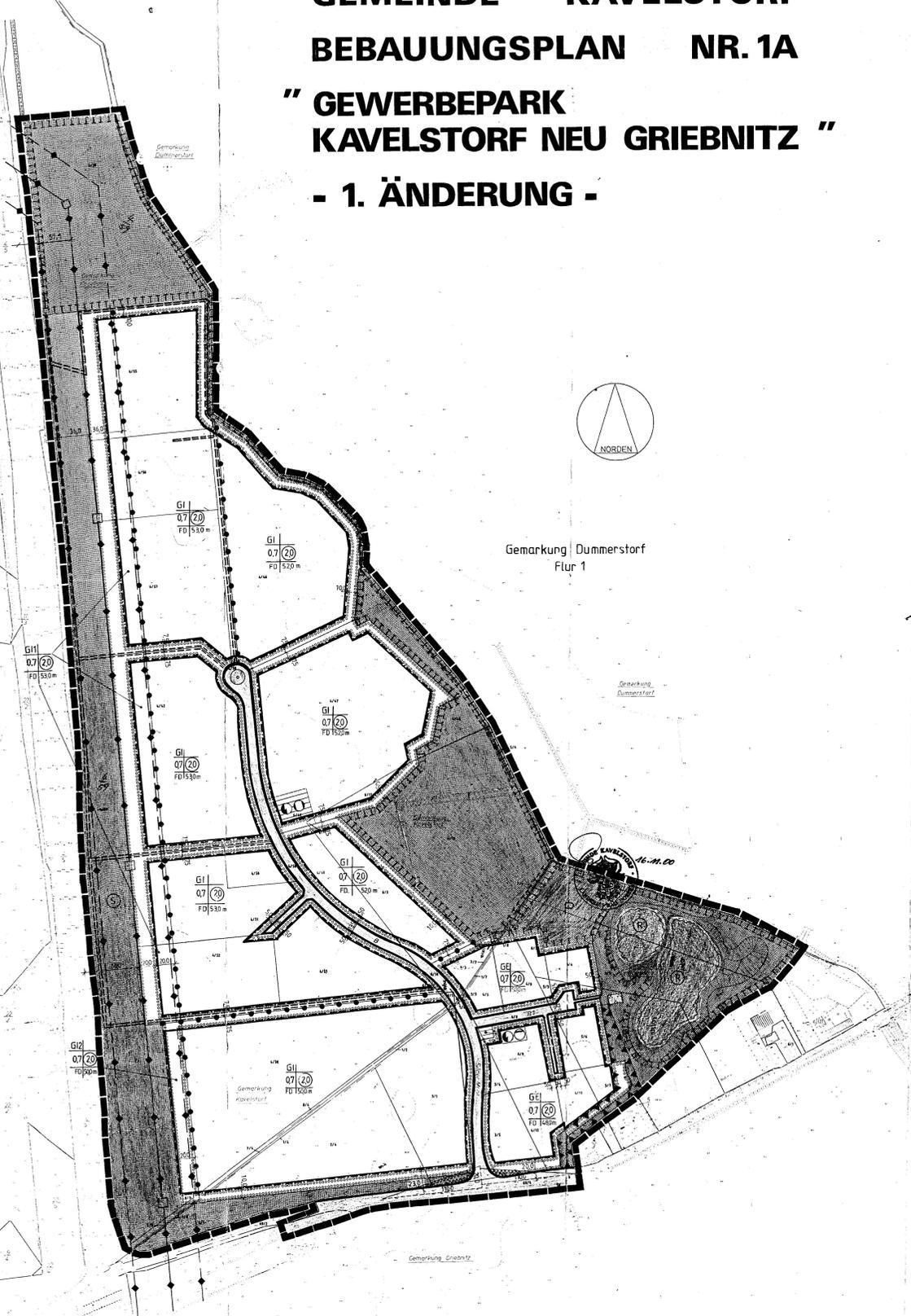


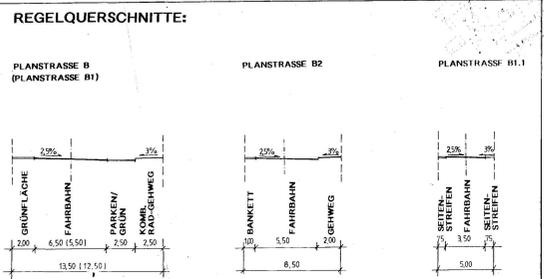
GEMEINDE KAVELSTORF BEBAUUNGSPLAN NR. 1A "GEWERBEPARK KAVELSTORF NEU GRIEBNITZ" - 1. ÄNDERUNG -



BEBAUUNGSPLAN NR. 1B
"GEWERBEPARK KAVELSTORF"

Gemarkung Dummerstorf
Flur 1

Gemarkung Griebnitz
Flur 1



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 sowie nach § 66 der Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVBl. M.-V. S. 518), berichtigt am 25. Mai 1994 (GVBl. M.-V. S. 635) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 12.12.2012 mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 A - 1. Änderung für das Gebiet "Gewerbepark Kavelstorf Neu Griebnitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2012 ist die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Amtszeit des Bebauungsausschusses am 20.12.2012 erfolgt.

Gebäudeentwürfe sind dem Bauamt vorzulegen und genehmigt zu werden.

Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beauftragt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.02.2012 durchgeführt worden. Aus dem Bürgerhaushalt 2012 sind die frühzeitige Bürgerbeteiligung abgelehnt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.12 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 16.11.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Aushang bestimmt.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.12.12 bis 12.12.13 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.12.12 ab 10:00 Uhr (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 12.12.12 bis zum 12.12.13 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde anarbeitend von dem Planungsbüro Hahn GmbH VBI, Mindener Straße 205, 49084 Osnabrück, am 15.03.1995

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 9) geändert worden.

Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.12.12 von der Ratversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratversammlung vom 12.12.13 gebilligt.

Die Gemeindevertreter genehmigten auf ihrer Sitzung vom 22.02.12 die im Abwägungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 1 A, 1. Änderung 2. Öffentlicher Gewerbepark Kavelstorf getroffenen Festlegungen.

Die Nebenbestimmungen wurden durch die zuständige Behörde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügen der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.12.12 bestätigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde anarbeitend von dem Planungsbüro Hahn GmbH VBI, Mindener Straße 205, 49084 Osnabrück, am 15.03.1995

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde anarbeitend von dem Planungsbüro Hahn GmbH VBI, Mindener Straße 205, 49084 Osnabrück, am 15.03.1995

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde anarbeitend von dem Planungsbüro Hahn GmbH VBI, Mindener Straße 205, 49084 Osnabrück, am 15.03.1995

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Bei einer ausnahmsweisen bis zur GRZ 0,8 möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl sind Ausgleichsmaßnahmen wie Pflanzung von zusätzlichen Bäumen, Fassadenbegrenzung etc. erforderlich. (Dvo 5 % Überschreitung: 1 hochstimmiger Baum/500 m² Grundstück oder 15 % Begrünung der Betriebsgebäudefassade) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO
- In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. § 9 (1) Nr. 11 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO
- Die nicht überbaubaren Grundstücke sind geräumlich anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung befreit werden. § 8 (1) LbauO M.-V.
- Die mit einem Planzettel umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (selbständig geführte Fußwege max. 3,00 m, Grundstückszufahrten max. 12,00 m, im GI-Gebiet 5,00 m Breite) entsprechend der Platzierung im Grünordnungsplatz zu begrenzen. (1) Planzettel/ in Gruppen 2-8 Stück je Art, mind. 4 Arten § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Grundstückszufahrten sind bei zwei unmittelbar benachbarten Betriebsgebäuden im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu einer zusammenfassenden, wenn diese nicht weiter als 10,00 m an der engsten Stelle voneinander entfernt sind. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur in einer Höhe von max. 1,80 m und innerhalb des anliegenden Grünstreifens zulässig. § 86 (1) Nr. 4 LbauO M.-V.
- Einfriedung der Grundstücksgrenzen sind, wenn keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen sind, mind. 3,00 m breite, zu öffentlichen Verkehrsflächen mind. 5,00 m breite Pflanzstreifen anzulegen. Die Breite der Pflanzstreifen darf ausnahmsweise für geringfügige Grenzbereiche (max. 10 %) um bis zu 50 % unterschritten werden, wenn dies für die Vorhabenrealisierung zwingend erforderlich und für die biologischen Belange tragbar ist und an anderer Stelle die Grenzabgrenzung entsprechend erweitert wird.
- Gebäude sind in rotem Ziegelmauerwerk und anderen Baustoffen roter bzw. brauner Färbung ausnahmsweise in grauer Farbe zu errichten. Aus gefährlichen Gründen sind untergeordnete Gliedernde Teile in dunkelgrüner oder dunkelblauer Färbung möglich. Bei Bauwerken mit Wänden über 10,00 m Gesamthöhe sind vertikale Gliederungselemente im Abstand von max. 10,00 m Entfernung, bei Büro- und Sozialgebäuden sowie max. 20,00 m bei Betriebsgebäuden einzusetzen. § 85 (1) Nr. 1 LbauO M.-V.
- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Seite der Leitung zulässig. An Gebäuden sind sie nur innerhalb der Traufe bis zu einer Höhe von max. 6,00 m bei Schriftzügen gestattet. Firmenembleme sind bis zu 1,20 m Höhe und Breite zulässig. Wechselchilindern sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig. § 86 (1) Nr. 1 LbauO M.-V.
- Ausnahmen von der max. zulässigen Gebäudehöhe sind im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionszweig zwingend erforderlich ist und die Überschreitung nur eines unzugewordeten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine und Silos) betrifft. § 18 BauNVO
- Stellplatzanlagen für Personenkraftfahrzeuge sind mit je einem großräumigen Laubbaum 6 Bäume/100 m² zu begrünen. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Zum Zwecke der Löschwasserbereitstellung sowie als Brauchwasser für betriebseigene Abläufe ist Wasserbevorratung in Zisternen oder offenen, natürlich gestauten Speicherbecken zu betreiben. Eine Speicherung von 2 % der jährlichen Niederschlagsmenge pro m² Dachfläche - ab 1.000 m² Gesamtdachfläche pro Grundstück (bis zu 200 m², mindestens mind. 5 m³) ist vorzunehmen. Gemeinsame Speicherbecken mehrerer Eigentümer in der zu beplantenden Fläche sind möglich. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Innerhalb des GI 1-Bereiches sind generell nur Stellplätze und sonstige ebenerdige Anlagen allgemein zulässig. Der GI 2-Bereich darf nur dann im Sinne des GI 1-Bereiches genutzt werden, wenn das primär geplante Planzettel erstens auf der westlich benachbarten Fläche realisiert wird. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (4) BauNVO, § 9 FStrG
- Im Siedlungsgebiet sind bauliche Anlagen und Bepflanzung nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Zum Zwecke des Eingriffs ist in der nördlich festgesetzten Ausgleichsfläche eine Freuchtfläche im Nahrungsbereich des Zonengebietes anzulegen und das Umfeld standortgerecht zu bepflanzen. In der südlich festgesetzten Ausgleichsfläche sind die Drainageanlagen zu verschließen und standortgerechte Anpflanzungen in linearer Form vorzunehmen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (gemäß § 86 LbauO M.-V.)

siehe Festsetzungen: 3, 6, 8, 9
FD Flächmaß § 86 LbauO M.-V.

HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

- Fluglinie
- vord. Flurstücksgrenzen
- gepl. Flurstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Sichtdreieck

Das gesamte Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Innerhalb der einzelnen Flächen gelten die Verbote und Nutzungseinschränkungen der TGL 4350 und DVGW W 101.

Aufgrund geltend gemachter Bedenken und Anregungen wurden Ergänzungen des Planes vorgenommen. Diese sind (grün) gekennzeichnet.

Im Freiheitsbereich der 380 KV-Stromleitung (ca. 50 m Abstand zur Achse) sind die "Grundstücke für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freiheitsbereich" zu besetzen. Anfragen zur Erläuterung von Zusammenhängen sind an die VEWAG Vereinigte Energiewerke AG (Tel. 03843 282261) zu richten.

FESTSETZUNGEN (NACH BauGB, BauNVO, LbauO M.-V.)

ABGRENZUNG DES PLANBEREICHES

GE GEWERBEGEBIET § 9 (1) 1. BauGB, § 8 BauNVO

GI INDUSTRIEGEBIET § 9 (1) 2. BauGB, § 9 BauNVO

07 GRUNDSTÜCKSZAHL § 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO

20 GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO

500m HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN METERN ÜBER IN KRONSTÄDTER PEGEL § 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 (6) BauNVO

BAUGRENZE § 9 (1) 2. BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

STRASSENVERKEHRSLÄCHE § 9 (1) 11. BauGB

STRASSENABGRENZUNGSLINIE § 9 (1) 11. BauGB

VON BEBAUUNG FREIHALTENDE FLÄCHE (SICHTDREIECK) § 9 (1) 10. BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

ELEKTRIZITÄT

BLOCKHEIZKRAFTWERK

ABWASSERPUMPKWERK

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

REGENRÜCKHALTE- UND REGENKLÄRETEICH

FLÄCHE FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (LAMINIERUNGSGEWÄLLE, H = 2,50 M) § 9 (1) 15. BauGB

ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE § 9 (1) 15. BauGB

PRIVATE GRÜNLÄCHE § 9 (1) 15. BauGB

PARKANLAGE

SUKZSSIONSFLÄCHE

FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE) § 9 (1) 20. BauGB

FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) 25 a BauGB

ANZUFÜHRENDE EINZELBAUM § 9 (1) 25 a BauGB

MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER VERSORGNUNGSTRÄGER ZU BEHALTENDE FLÄCHE § 9 (1) 21. BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (gemäß § 9 (6) BauGB)

380 KV STROMTRASSE MIT FREIHALTUNGSZONEN

GEMEINDE KAVELSTORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 1A - 1. ÄNDERUNG -

"GEWERBEPARK KAVELSTORF NEU GRIEBNITZ"

AUSLEGUNGSEXEMPLAR / SATZUNGSEXEMPLAR (2. DURCHGANG)

ÜBERSICHTSPLAN

INGENIEUR UND ARCHITECTEN
SCHWARZACK - INGENIEUR- UND ARCHITECTENBÜRO
SCHWARZACK - INGENIEUR- UND ARCHITECTENBÜRO
REWE-BOITHE-STR. 142, 49084 OSNABRÜCK
M. 13000
PROJ. NR. GIA033