GEMEINDE KAVELSTORF BEBAUUNGSPLAN NR. 1B

" GEWERBEPARK KAVELSTORF "

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1, Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122) und § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) hat die Gemeindevertretung Kavelstorf diesen Bebauungsplan Nr. 1B "Gewerbepark Kavelstorf", bestehend aus der Planzeichnung und Begründung als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.93
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.04.94 bis zum 04.05.94 durch Abdruck in der Ostsee-Zeitung (Zeitung/in amtlichen Verkündungsblatt) - bei Fristsetzung durch Aushang - erfolgt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister/Überbürgermeister
Kavelstorf, 30.11.95

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister/Überbürgermeister
Kavelstorf, 30.11.95

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.8.92 durchgeführt worden/~~hat Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister/Überbürgermeister
Kavelstorf, 30.11.95

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.9.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. u. 24.12.92

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister/Überbürgermeister*
Kavelstorf, 30.11.95

Die Gemeindevertretung hat am 16.12.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister/Überbürgermeister
Kavelstorf, 30.11.95

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.01.93 bis 20.02.93 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.01.93 in ..... (Zeitung oder amtlichen Verkündungsblatt) - bei Fristsetzung durch Aushang: in der Zeit vom 21.12.92 bis zum 18.2.93 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Kavelstorf,
Der Bürgermeister/Überbürgermeister 30.3.95

~~Der katastermäßige Bestand vom ..... wird als richtig~~ bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt als Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:~~1000~~ 1:1000 vorliegt.

Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 27.11.1995

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Leiter des Katasteramtes
i.V.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.2.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister/Überbürgermeister
Kavelstorf, 30.11.95

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

~~Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der~~ Planzeichnung und den Text, sowie die Begründung in der Zeit von ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... (Zeitung oder amtlichen Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit von ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

~~Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.~~

Der geänderte Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am 20.3.94 von der Gemeindevertretung durch satzungsändernden Beschluß beschlossen.

Kavelstorf, 30.11.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister/Überbürgermeister

[Entfällt, wenn keine Änderungen erfolgen]

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Text, wurde am 16.12.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.12.93 gebilligt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister/Überbürgermeister
Kavelstorf, 30.11.95

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.08.94 Az.: 210-610.26-05 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. 24.08.94 (AS)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister/Überbürgermeister
Kavelstorf, 30.11.95

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister/Überbürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit angefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister/Überbürgermeister
Kavelstorf, 30.11.95

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstleistungsstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.2.94 in ..... (Zeitung oder amtlichen Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis zur ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.2.94 in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Kavelstorf,
Der Bürgermeister/Überbürgermeister 30.3.95

~~Der katastermäßige Bestand sowie die graphischen Festlegungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.~~ im Gemeindebereich

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister/Überbürgermeister
Kavelstorf, 30.11.95

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von den Planungsbüro Hohn GmbH,VBI, Mindener Straße 205, 4500 Osnabrück.

Osnabrück, den 15.12.92

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ALLGEMEIN GÜLTIGE FESTSETZUNGEN

1. Bei einer ausnahmsweisen möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl sind Ausgleichsmaßnahmen wie Pflanzung von zusätzlichen Bäumen, Fassadenbegrünung etc. erforderlich (siehe Grünordnungsplan)
   § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19, Abs. 4 BauNVO
2. In der privaten Grünfläche sind Pflanzungen entsprechend des Grünordnungsplanes vorzunehmen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. § 9 (1) BauO M.-V. 30.11.95
   Dabei dürfen nur heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
   § 9 (1) Nr. 11 BauGB, § 12, Abs. 6 BauNVO
   3.a Innerhalb der Sichtdreicke ist der Raum zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von sichtbehinderndem Pflanzungen und baulichen Elementen freizuhalten 30.11.95
   3.b Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sind mit hochstämmigen, großkronigen Bäumen zu bepflanzen. § 9 (1) Nr. 25.a BauGB

FESTSETZUNGEN IM BEREICH DES MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIETES

30.11.95

4. Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (selbständig geführte Fußwege max. 3,00 m, Grundstückszufahrten max. 12,00 m Breite) entsprechend der Pflanzliste im Grünordnungsplan zu begrünen.
   § 9 (1) Nr. 25a BauGB
5. Grundstückszufahrten sind bei zwei unmittelbar benachbarten Betriebsgeländen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu einer zusammenzufassen, wenn diese weniger als 10,00 m an der engsten Stelle voneinander entfernt sind.
   § 9 (1) Nr. 11 BauGB
6. Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur in einer Höhe von max. 1,80 m und innerhalb des anzulegenden Grünstreifens zulässig. § 83 (1) Nr. 4 BauO M.-V.
7. Entlang der Grundstücksgrenzen sind, wenn keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen sind, min. 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 Vorhabensrealisierung zwingend erforderlich und für die ökologischen Belange tragbar ist und an anderer Stelle die Grenzbegrünung entsprechend erweitert wird.
   § 9 (1) Nr. 25a BauGB
8. Gebäude sind in Baustoffen roter bzw. brauner Färbung oder in grauer bzw. weißer Farbe zu errichten. Aus gestalterischen Gründen sind untergeordnete gliedernde Teile in ~~dunklen Tönen~~ anderen Farben möglich. Bei Bauwerken mit Wänden über 10,00 m Gesamtlänge sind vertikale Gliederungselemente im Abstand von max. 10,00 m Entfernung, bei Büro- und Sozialgebäuden sowie max. 20,00 m bei Betriebsgebäuden einzubringen.
   § 83 (1) Nr. 1 BauO M.-V. 30.11.95
   * Näher als 100 m ist Werbung auf Pylonen unzulässig.
9. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. An Gebäuden sind sie nur unterhalb der Traufe bis zu einer Höhe vom max. 0,80 m bei Schriftzügen gestattet; Firmenembleme sind bis zu 1,20 m Höhe und Breite zulässig. Wechsellichtanlagen sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig.
   § 83 (1) Nr. 1 BauO M.-V. Im Bereich näher als 60 m zum Fahrbahnrand der Autobahn müssen Werbeanlagen mind. 1,25 m unterhalb der Traufe angebracht werden. * 30.11.95
10. Ausnahmen von der max. zulässigen Gebäudehöhe sind im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozeß zwingend erforderlich ist und die Überschreitung nur einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche, (z.B. Schornsteine und Silotürme) betrifft.
    § 16 BauNVO 30.11.95
11. Stellplatzanlagen für Personenkraftfahrzeuge sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro 5 Einstellplätze zu begrünen.
    § 9 (1) Nr. 25a BauGB
12. Zum Zwecke der Löschwasserbereitstellung sowie als Brauchwasser für betriebsinterne Abläufe ist Wasserbevorratung in Zisternen oder offenen, natürlich gestalteten Speicherbecken zu betreiben. Eine Speicherung von 2 % der jährlichen Niederschlagsmenge pro m² Dachfläche - ab 1.000 m² Gesamtdachfläche pro Grundstück (bis zu 200 m³, ansonsten min. 5m³) ist vorzunehmen. Gemeinsame Speicherbecken mehrerer Eigentümer in der zu bepflanzenden Fläche sind möglich. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur möglich, wenn die gesamte überbaubare Fläche eines Grundstückes nicht weiter als 100 m vom Rand eines Regenrückhaltebeckens entfernt ist.
    § 9 (1) Nr. 16 BauGB.
13. Auf der mit GE (A) bezeichneten Fläche sind nach Westen gerichtete Wände von Produktionsgebäuden in geschlossener Bauweise zu errichten und offene Lager- und Produktionsstätten zu schließen, wenn sie näher als 20 m zur westlichen Grundstücksgrenze liegen. Ausnahmsweise können andere immissionsmindernde Maßnahmen zugelassen werden.
    § 9 (1) Nr. 24 BauGB
14. Auf der mit GE (B) bezeichneten Fläche sind nach Norden gerichtete Wände von Produktionsgebäuden in geschlossener Bauweise zu errichten und offene Lager- und Produktionsstätten zu schließen, wenn sie näher als 20 m zur nördlichen Grundstücksgrenze liegen. Ausnahmsweise können andere immissionsmindernde Maßnahmen zugelassen werden.
    § 9 (1) Nr. 24 BauGB
15. Innerhalb des GE-Gebietes sind Einzelhandelsnutzungen, die nicht im Zusammenhang mit benachbarter Produktion oder Großhandelsnutzung (der gleichen Produktpalette) stehen, nicht zulässig.
16. Ausnahmen von der festgesetzten Dachform können dann zugelassen werden, wenn die Neigung unter 20° liegt und die überdachte Fläche nur einen untergeordneten Teil der gesamten Dachflächen des Grundstückes einnimmt.
    § 83 (1) Nr. 1 BauO M.-V.
17. Im Bereich des SO-Gebietes sind die Wand- und Fensterflächen der, dem Aufenthalt von Menschen dienenden Gebäude, entsprechend der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmaß 35-39 dB (A)) zu errichten.
    § 9 (1) Nr. 24 BauGB
    17.a Im mit * gekennzeichneten Bereich sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO 30.11.95

FESTSETZUNGEN IM BEREICH DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES

18. Die Außenwände der Gebäude sind in rotem bzw. rotbraunem Ziegelmauerwerk zu errichten oder mit weißem (grauem) Putz zu versehen.
    § 83 (1) Nr. 1 BauO M.-V.
19. Grundstückseinfriedigungen sind als Hecken - ausnahmsweise als Holz- oder Maschendrahtzaun in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
    § 83 (1) Nr. 4 BauO M.-V.

HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

In dem gekennzeichneten Bereich sind Altlasten vorhanden. Vor der Beantragung von Baugenehmigungen sind Beprobungen vorzunehmen und ggf. die Altlasten zu beseitigen oder unschädlich zu machen.

Das gesamte Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Innerhalb der einzelner Flächen gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43850 und DVGW W 101.

II II Teile des Gebietes befinden sich in der Trinkwasserschutzzone II 30.11.95

Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 A

Flurstücksgrenzen

gepl. Flur~~stücke~~grenzen

Höhenlinien

~~Gemäß § 9 (2) FStrG bedürfen Baugenehmigungen für bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn bis zu 100 m,~~ gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde.

Gemäß § 9 (3) FStrG darf diese Zustimmung nur versagt werden, soweit dies wegen Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

Der ~~6-streifige~~ Ausbau der Autobahn ist bei der ~~vorliegenden Planung bereits berücksichtigt~~.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

FESTSETZUNGEN (NACH BauGB, BauNVO, BauO M.V.)

- ABGRENZUNG DES PLANBEREICHES
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI — MISCHGEBIET
- GE — GEWERBEGEBIET
- GE(e) — eingeschränktes Gewerbegebiet (s. Festsetzungen 13, 14, und 17.) 30.11.95
- SO — SONDERGEBIET
- 0,7 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (2,0) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 52m — HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN METER ÜBER HN (KRONSTADTER PEGEL)
- o — OFFENE BAUWEISE
- SHD — SHEDDACH
- FD — FLACHDACH
- SD — SATTELDACH
- 35°-55° — DACHNEIGUNG
- <--> — FIRSTRICHTUNG
- ELEKTRIZITÄT
- ABWASSERPUMPWERK
- POST
- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (NUR ALS RAD- UND FUSSWEG UND FÜR WARTUNGS- U. UNTERHALTUNGSFAHRZEUGE)
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
- (R) — REGENRÜCKHALTE-/REGENKLÄRTEICH
- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
- PARKANLAGE
- SPIELPLATZ
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
- ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER ZU BELASTENDE FLÄCHE
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHE, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE VORKEHRUNGEN ZU TREFFEN SIND (ALTLASTEN)
- FLÄCHE FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BLOCKHEIZKRAFTWERK

Einschränkend gilt für den Bereich parallel zur Autobahn:
40 - 80 m Abstand 6,50 m Gebäudehöhe
80 - 100 m Abstand 7,80 m Gebäudehöhe
jeweils gemessen von der Oberkante der östlichsten Fahrspur der BAB 30.11.95

Aufgrund von Hinweisen der Genehmigungsbehörde werden klarstellende Ergänzungen/Änderungen vorgenommen; diese sind (grün) gekennzeichnet. 30.11.95

Aufgrund geltend gemachter Bedenken und Anregungen wurden Ergänzungen des Planes übernommen; diese sind (rot) gekennzeichnet

MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER ZU BELASTENDE FLÄCHE

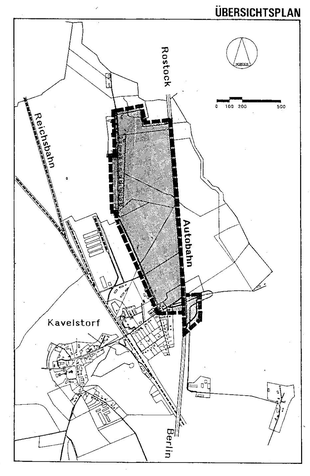
Aufgrund aktueller Änderungen im katasterlichen Bestand wurden Flurstücksgrenzen und -nummern ergänzt/geändert. 30.11.95

GEMEINDE KAVELSTORF

BEBAUUNGSPLAN NUMMER 1B "GEWERBEPARK KAVELSTORF"

~~ENTWURF~~ M. 1:2000

ÜBERSICHTSPLAN



pbh PLANUNGSBÜRO HANN. MÜNDEN VBI
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG-PLANUNG-BAULEITUNG
OSNABRÜCK · MINDENER STR. 205
TELEFON: 0541/7102-101 FAX: 0541/7102-118

PROJ. NR. G1A034