



### SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214), ber. (DGBl. 1998, I S. 137) sowie nach § 86 der Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (DVOBl. M.-V. S. 468, 612) geändert mit Datum vom 28. März 2001 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 22.04.2002 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A für das Gebiet "Gewerbepark Kavelstorf Neu Griebnitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

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

Kavelstorf, 03.12.02  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)  
Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.04.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushängen an den Bekanntmachungstafeln von 10:00 bis 18:00 Uhr durch Abdruck in der Zeitung "Der Dummerstorf" im amtlichen Verkündungsblatt am 22.04.2002 erfolgt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.04.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.04.2002 gebilligt.

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

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde das Genehmigungsverfahren mit Eingangsbedingung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.04.2002 durchgeföhrt.

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

Der GI 2-Bereich darf nur dann im Sinne des GI 1-Bereiches genutzt werden, wenn das primär geltende Pflanzgebot ersatzweise auf der westlich benachbarten Fläche realisiert wird.  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 (1) BauNVO, § 9 FSNbG

Die von der Planung betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 22.04.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Beschluss der Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Planung auf Dauer während der Dienstleistungsstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.04.2002 im Amtlichen Verkündungsblatt bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 22.04.2002 bis zum 28.04.2002 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erläutern von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 264a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.04.2002 in Kraft getreten.

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

Der Entwurf der 2. Änderung wurde ausgearbeitet vom Büro planen + beraten Hahn GmbH VBI Mühlenstraße 9 18655 Rostock.  
Rostock, den 05.11.2002

A. Kallendorf

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
- Bei einer ausnahmsweisen bis zur GRZ 0,8 möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl sind Ausgleichsmaßnahmen wie Pflanzung von zusätzlichen Bäumen, Fassadenbegrünung etc. erforderlich.  
(Pro 5 % Überschreitung: 1 hochstimmiger Baum/500 m<sup>2</sup> 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 Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.  
§ 8 (1) LBauO M.-V.
  - 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, im GI-Gebiet 5,00 m Breite) entsprechend der Pflanzliste im Grünordnungsplan zu begrünen.  
(1 Pflanze/m<sup>2</sup>, in Gruppen 2-8 Stück je Art, mind. 4 Arten)  
§ 9 (1) Nr. 11 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 anzulegenden Grünstreifens zulässig.  
§ 86 (1) Nr. 4 LBauO M.-V.
  - Entlang 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 Vorhabensrealisierung zwingend erforderlich und für die ökologischen Belange tragbar ist und an anderer Stelle die Grenzbegrenzung entsprechend erweitert wird.  
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
  - Gebäude sind in rotem Ziegelmauerwerk und anderen Baustoffen roter bzw. brauner Färbung ausnahmsweise in grauer Farbe zu errichten. Aus gestalterischen Gründen sind untergeordnete giebeldreieckige oder dunkelbraune Färbung 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 einzutragen.  
§ 86 (1) Nr. 1 LBauO M.-V.
  - Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. An Gebäuden sind sie nur unterhalb der Traufe bis zu einer Höhe von max. 0,30 m bei Schriftzügen gestattet; Firmenabstände sind bis zu 1,20 m Höhe und Breite zulässig. Wechselrichtelanlagen sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig.  
§ 18 BauNVO
  - 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 Silosirme) betrifft.  
§ 18 BauNVO
  - Stellplatzanlagen für Personenkraftfahrzeuge sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro 6 Einstellplätze zu begrünen.  
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
  - Zum Zwecke der Löschwasserbereitstellung sowie als Brauchwasser für betriebinterne Abläufe ist Wasserbevorratung in Zisternen oder offenen, natürlich gestalteten Speicherbecken zu betreiben. Eine Speicherung von 2 % der jährlichen Niederschlagsmenge pro m<sup>2</sup> Dachfläche - ab 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtdachfläche pro Grundstück (bis zu 200 m<sup>2</sup>) ansonsten mind. 5 m<sup>3</sup> ist vorzunehmen. Gemeinsame Speicherbecken mehrerer Eigentümer in der zu bepflanzenden 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 geltende Pflanzgebot ersatzweise auf der westlich benachbarten Fläche realisiert wird.  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 (1) BauNVO, § 9 FSNbG
  - Im Sichtdreieck 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 Feuchtfäche im Nahbereich des Zernegrabens anzulegen und das Umfeld standortgerecht zu bepflanzen. In der südöstlich gelegenen Ausgleichsfläche sind alte Drainageleitungen 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 Flachdach  
§ 86 LBauO M.-V.

- ### HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES
- Fulgrenze
  - voh. Flurstücksgrenzen
  - gepl. Flurstücksgrenzen
  - Höhenlinien
  - Sichtdreieck
- Das gesamte Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Innerhalb der einzelnen Flächen gelten die Verbote und Nutzungseinschränkungen der TGL 43850 und DVGW W 101.
- Im Freileitungsbereich der 380 kV-Stromleitung (ca. 50 m Abstand zur Achse) sind die "Grundätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich" zu beachten. Anfragen zur Erfordernis von Zustimmung sind an die VEAG Vereinigte Energiewerke AG (Tel.: 03843 285261) zu richten.
  - Die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichenerklärung beziehen sich neben der 2. Änderung auch auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 A "Gewerbepark Kavelstorf Neu Griebnitz", sodass nicht alle Festsetzungen/Erklärungen für den Änderungsbereich von Relevanz sind.

- ### FESTSETZUNGEN (NACH BauGB, BauNVO, LBauO M.-V.)
- Planzeichenerklärung (gemäß PlanV)
- ABGRENZUNG DES PLANBEREICHES (URSPRUNGSPLAN)
  - GE GEWERBEGEBIET  
§ 9 (1) 1. BauGB, § 8 BauNVO
  - GI INDUSTRIEGEBIET  
§ 9 (1) 2. BauGB, § 9 BauNVO
  - 0,7 GRUNDFLÄCHENZAHL  
§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO
  - 20 GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO
  - 50,0 m HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN METERN ÜBER NN (KRONSTÄDTER PEGEL)  
§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
§ 1 (4) BauNVO
  - BAUGRENZE  
§ 9 (1) 2. BauGB, § 22, 23 BauNVO
  - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE  
§ 9 (1) 11. BauGB
  - STRASSENABGRENZUNGSLINIE  
§ 9 (1) 11. BauGB
  - VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (SICHTDREIECK)  
§ 9 (1) 10. BauGB
  - FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BEIHALTUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN  
§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB
  - ELEKTRIZITÄT
  - BLOCKHEIZKRAFTWERK
  - ABWASSERPUMPKRAFTWERK
  - FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES  
§ 9 (6) BauGB
  - REGENRÜCKHALTE- UND REGENKLÄRTEICH
  - FLÄCHE FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZWALL, H=2,50 M)  
§ 9 (1) 24. BauGB
  - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
§ 9 (1) 15. BauGB
  - PARKANLAGE
  - SUKZESSIONSFLÄCHE
  - 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
  - ANZUPFLANZENDER EINZELBAUM  
§ 9 (1) 25 a BauGB
  - MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER VERSORGENS-TRÄGER ZU BELASTENDE FLÄCHE  
§ 9 (1) 21. BauGB
  - MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DES STRASSENBAU-LASTTRÄGERS DER AUTOBAHN ZU BELASTENDE FLÄCHE  
§ 9 (1) 21. BauGB
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES 2. ÄNDERUNG

- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (gemäß § 9 (6) BauGB)
- 380 kV STROMTRASSE MIT FREIHALTEZONE

## GEMEINDE KAVELSTORF - 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG - BEBAUUNGSPLAN NR. 1 A "GEWERBEPARK KAVELSTORF NEU GRIEBNITZ" M. 1:2000

ÜBERSICHTSPLAN

05.11.2002

pbH  
Städtebau-Vermessung · Ingenieurbau  
Umweltschutz · Verkehrswesen  
Projektsteuerung · Wasserwirtschaft  
Mühlentorstraße 9  
Rostock · Telefon: 0381/6094610 Fax: 0381/6094615  
PROJ. NR. 9 073 822