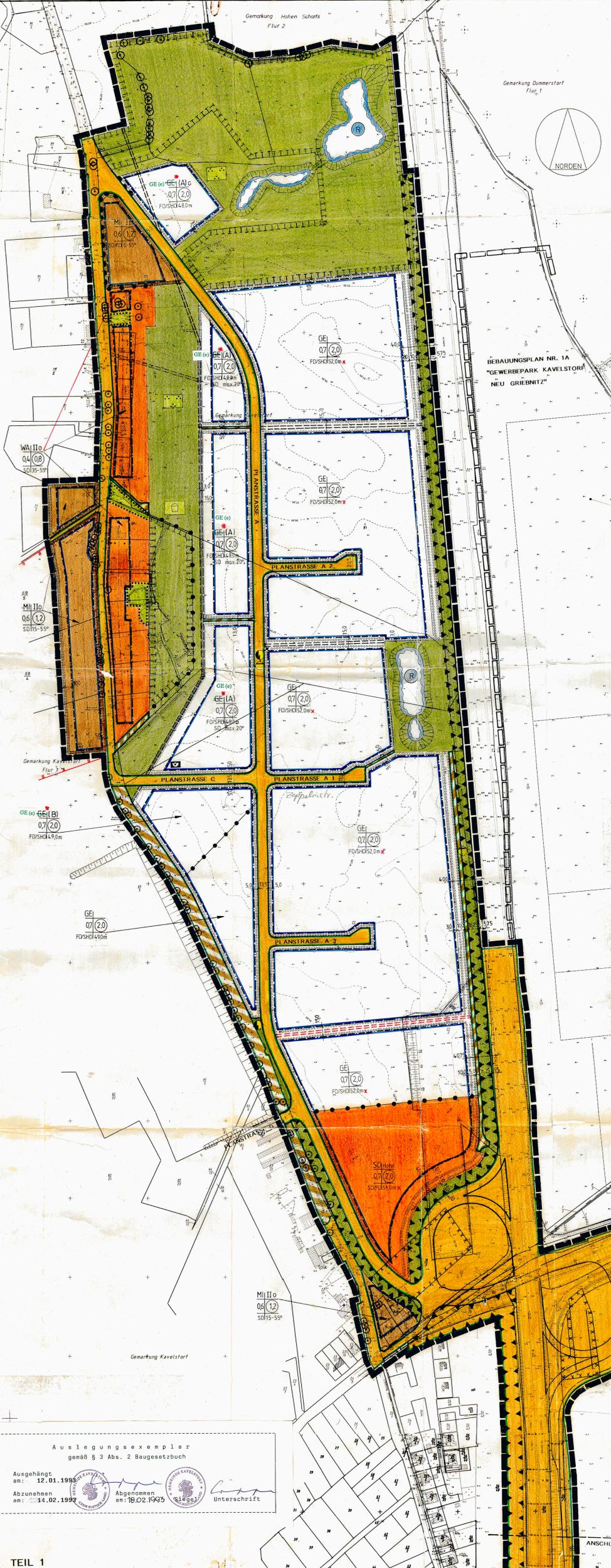


# GEMEINDE KAVELSTORF BEBAUUNGSPLAN NR. 1B

## "GEWERBEPARK KAVELSTORF"



**PRÄAMBEL**

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) am 12.12.94 in der Gemeindeverwaltung ausgestellt worden. Die öffentliche Auslegung ist durch den Gemeindevorstand am 30.11.95 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) am 12.12.94 in der Gemeindeverwaltung ausgestellt worden. Die öffentliche Auslegung ist durch den Gemeindevorstand am 30.11.95 beschlossen worden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Auftraggeber: Gemeinde Kavelstorf, Markt 1, 42699 Kavelstorf, NRW

Architekt: [Name], [Adresse], [Telefon]

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) am 12.12.94 in der Gemeindeverwaltung ausgestellt worden. Die öffentliche Auslegung ist durch den Gemeindevorstand am 30.11.95 beschlossen worden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

**ALLGEMEIN GÜLTIGE FESTSETZUNGEN**

- Bei einer ausnahmsweisen möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl sind Ausgleichsmaßnahmen wie Pflanzung von zusätzlichen Bäumen, Fassadenbegrünung etc. erforderlich (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19, Abs. 4 BauNVO)
- 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) BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO
- Auf den nicht überbauten Flächen sind Grünflächen und Garagen unzulässig. § 9 (1) Nr. 11 BauGB, § 12, Abs. 6 BauNVO
- Inmitten der Siedlungsfläche sind im Abstand von 0,70 m und 2,50 m Höhe von sich selbst abgehende Pflanzungen und heckenartige Elemente anzulegen. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

**FESTSETZUNGEN IM BEREICH DES MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIETES**

- Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (selbstständig geführte Fußwege max. 3,00 m, Grundstückszufahrten max. 12,00 m Breite) entsprechend der Pflanzliste im Grünordnungsplan zu begrünen. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Grundstückszufahrten sind bei zwei unmittelbar benachbarten Betriebsgebäuden im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen zu einer zusammenfassenden, wenn diese weniger als 10,00 m an der engsten Stelle voneinander entfernt sind. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Grundstückseinfriedigungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur in einer Höhe von max. 1,80 m und innerhalb des anzulegenden Grundstreifen zu zulassen. § 8 (1) Nr. 4 BauNVO
- Entlang der Grundstücksflächen sind, wenn keine besonderen 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 Vorhabenrealisierung zwingend erforderlich und für die ökologischen Belange tragbar ist und an anderer Stelle die Grenzabgrenzung entsprechend erweitert wird. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Gebäude sind in Baustoffen roter bzw. brauner Färbung oder in grauer bzw. weißer Farbe zu errichten. Ausgenommen sind Gebäude, die als Wohn- oder Geschäftszwecke bestimmt sind. 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. § 8 (1) Nr. 1 BauNVO
- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Straße zulässig. An Gebäuden sind sie nur unterhalb der Traufhöhe zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen darf nicht mehr als die Firmenabstände sein bis zu 1,20 m Höhe und Breite. Werbeanlagen sind bewegliche Anlagen sind. § 8 (1) Nr. 1 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 Silotürme) betrifft. § 18 BauNVO
- Stellplatzanlagen für Personenkraftfahrzeuge sind mit je einem großkronigen Laubbäum pro 5 Stellplätze zu begrünen. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Zur 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>3</sup>, ansonsten min. 6m<sup>3</sup>) ist vorzunehmen. Gemeinsame Speicherbecken mehrerer Eigentümer in der zu beplantenden Fläche sind möglich. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur möglich, wenn die gesamte überbaubare Fläche des Grundstücks nicht weiter als 100 m vom Rand § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 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
- 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 westlichen Grundstücksgrenze liegen. Ausnahmsweise können andere Immissionsmindernde Maßnahmen zugelassen werden. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Innerhalb des GE-Gebietes sind Einzelhandelsnutzungen, die nicht im Zusammenhang mit benachbarter Produktion oder Großhandelsnutzung (der gleichen Produktart) stehen, nicht zulässig.
- 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 Dachfläche des Grundstücks einnimmt. § 8 (1) Nr. 1 BauNVO
- Im Bereich des SO-Gebietes sind die Wand- und Fensterflächen der, dem Aufenthalt von Menschen dienenden Gebäude, entsprechend der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß 35-39 dB (A)) zu errichten. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Im mit § 9 (1) Nr. 24 BauGB bezeichneten Bereich sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. § 14 Nr. 1 BauNVO

**FESTSETZUNGEN IM BEREICH DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES**

- Die Außenwände der Gebäude sind in rotem bzw. rotbraunem Farbton zu errichten oder mit weißem (grauem) Putz zu versehen. § 8 (1) Nr. 1 BauNVO
- Grundstückseinfriedigungen sind als Hecken - ausnahmsweise als Holz- oder Maschendrahtzaun in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. § 8 (1) Nr. 4 BauNVO

**HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES**

In dem gekennzeichneten Bereich sind Atlanten vorhanden. Vor der Beantragung von Baugenehmigungen sind Begehungen vorzunehmen und ggf. die Atlanten zu besichtigen oder unschädlich zu machen.

Das gesamte Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Innerhalb der einzelnen Flächen gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43860 und DVGW V 101.

Teil des Gebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II

Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 A

Flurstücksgrenzen

gepl. Flurstücksgrenzen

Höhenlinien

Gemäß § 9 (3) 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 Sicherheits- oder Leichtsinnigkeit des Verkehrs, der Ausbaubestimmungen 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 Bodenkunde 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  |
|  | ALLGEMEINES WOHNGEBIET  |
|  | MISCHGEBIET   |
|  | GEWERBEGEBIET   |
|  | SONDERGEBIET  |
| 0,7  | GRUNDFLÄCHENZAHL  |
| 2,0  | GESCHOSSFLÄCHENZAHL   |
| II   | ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE  |
| 52m  | HOHE BAULICHER ANLAGEN IN METERN ÜBER NN (KRONSTÄDTER PEGEL)  |
| o  | OFFENE BAUWEISE   |
| SHD  | SHEDDACH  |
| FD   | FLACHDACH   |
| SD   | SATTELDACH  |
| 35°-55°  | DACHNEIGUNG   |
|  | FIRSTRICHTUNG   |
|  | ELEKTRIZITÄT  |
|  | ABWASSERPUMPE   |
|  | POST  |
|  | BAUGRENZE   |
|  | STRASSENVERKEHRSFLÄCHE  |
|  | STRASSENABGRENZUNGSLINIE  |
|  | VERKEHRSLINIE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (NUR ALS RAD- UND FUSSWEG UND FÜR WARTUNGS- U. UMSATZUNGSFAHRZEUGE)              |
|  | FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES                               |
|  | REGENRÜCKHALTE-/REGENKARTEICH   |
|  | OFFENTL. GRÜNFLÄCHE   |
|  | PARKANLAGE  |
|  | SPIELPLATZ  |
|  | FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT   |
|  | FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN                                |
|  | PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN 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  |
|  | BLOCKEIZKRAFTWERK   |

Grund von Hinweisen der Genehmigungsbehörde werden klarstellende Ergänzungen/Ausführungen vorgenommen, diese sind (grün) gekennzeichnet. Grund geltend gemachte Bedenken und Anregungen wurden Ergänzungen des Planes (rot) gekennzeichnet, diese sind (rot) gekennzeichnet.

LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER BELASTENDE FLÄCHE

Auslegungsexemplar gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgehängt am: 12.01.1995

Abgenommen am: 14.02.1995

Abgenommen am: 16.02.1995

Unterschrift: [Name]

**GEMEINDE KAVELSTORF**

**BEBAUUNGSPLAN NUMMER 1B**

**"GEWERBEPARK KAVELSTORF"**

**ENTWURF** M. 1:2000

**ÜBERSICHTSPLAN**

INGENIEURE UND ARCHITECTEN  
BEBAUUNGSPLANUNG  
GEMARCK - KÄSTNER STR. 205  
42699 KAVELSTORF

PROJ. NR. G1A034