

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet GE 2" in Kulkwitz

Eine verstärkte Nachfrage nach Gewerbebauten veranlaßte die Gemeinde Kulkwitz, die bis herkömmlichen und rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben, sich in Kulkwitz anzusiedeln.

In Hinblick auf die somerale Planung einer Bevölkerungszunahme ist ebenfalls ein konsequenter Ausbau weiterer Gewerbebestimmungen anzustreben.

Im Bereich der Planung ist dieser Bereich ebenfalls als gewerbliche Baufläche auszuweisen.

Die künftigen Gewerbeflächen sind verkehrsmäßig optimal erschlossen; einerseits durch Bahnlinie und andererseits durch die Bundesstraße B 186.

Das Gebiet wird lediglich durch einen Anschluß von der B 186 im "P-Form" erschlossen.

Die künftigen Gewerbeflächen sind verkehrsmäßig optimal erschlossen; einerseits durch Bahnlinie und andererseits durch die Bundesstraße B 186.

Die künftigen Gewerbeflächen sind verkehrsmäßig optimal erschlossen; einerseits durch Bahnlinie und andererseits durch die Bundesstraße B 186.

Die künftigen Gewerbeflächen sind verkehrsmäßig optimal erschlossen; einerseits durch Bahnlinie und andererseits durch die Bundesstraße B 186.

Die künftigen Gewerbeflächen sind verkehrsmäßig optimal erschlossen; einerseits durch Bahnlinie und andererseits durch die Bundesstraße B 186.

Die künftigen Gewerbeflächen sind verkehrsmäßig optimal erschlossen; einerseits durch Bahnlinie und andererseits durch die Bundesstraße B 186.

Die künftigen Gewerbeflächen sind verkehrsmäßig optimal erschlossen; einerseits durch Bahnlinie und andererseits durch die Bundesstraße B 186.

Die künftigen Gewerbeflächen sind verkehrsmäßig optimal erschlossen; einerseits durch Bahnlinie und andererseits durch die Bundesstraße B 186.

Die künftigen Gewerbeflächen sind verkehrsmäßig optimal erschlossen; einerseits durch Bahnlinie und andererseits durch die Bundesstraße B 186.

Die künftigen Gewerbeflächen sind verkehrsmäßig optimal erschlossen; einerseits durch Bahnlinie und andererseits durch die Bundesstraße B 186.

Die künftigen Gewerbeflächen sind verkehrsmäßig optimal erschlossen; einerseits durch Bahnlinie und andererseits durch die Bundesstraße B 186.

Die künftigen Gewerbeflächen sind verkehrsmäßig optimal erschlossen; einerseits durch Bahnlinie und andererseits durch die Bundesstraße B 186.

Die künftigen Gewerbeflächen sind verkehrsmäßig optimal erschlossen; einerseits durch Bahnlinie und andererseits durch die Bundesstraße B 186.

Die künftigen Gewerbeflächen sind verkehrsmäßig optimal erschlossen; einerseits durch Bahnlinie und andererseits durch die Bundesstraße B 186.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet GE 2" in Kulkwitz

Rechtgrundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB - von 06.12.1986 (BGBl. I S. 2363), § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Ausführung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 BauVO entsprechend den Einschränkungen im Plan.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- § 9 Abs. 4 BauNutzungsverordnung "Abweichende Bauweise" entsprechend den Einschränkungen im Plan.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.1 Gestalt und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Höhenbeschränkung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1 Flächenfestlegungen und Regenermesserverstärkung

1.11 Festsetzungen des Landschaftsfliegerischen Begeleitplanes

- 4.3.1 Flächenfestlegungen und Regenermesserverstärkung

2. Bauvorschriftenliche Festsetzungen

2.1 Außenwandflächen

Dreie Farben, glänzende Metall- oder helle Kunststoffoberflächen sind profachlich nicht zugelassen.

2.2 Dächer

Dachform : gemäß Planentwurf
Dachaufbauten : gemäß Planentwurf
Dachneigungen : gemäß Planentwurf
Dachbedeckung : Dreie Farben, glänzende Metall- oder helle Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen.

2.3 Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Außenmaße nicht zugelassen.

2.4 Niederspannungsleitungen

Sind zu verlegen, sofern nicht andere, übergeordnete gesetzliche Bestimmungen es entgegenstehen.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig als Grenzmauer ohne Stützmauer; Höhe max. 2,00 m, Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum 1,00 m.

2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und das Bestmögliche zu vermeiden.

3. Hinweise

3.1 Gestaltung von Grundstücksstellen: Die nicht überbauten oder durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen der limitierten Grundstücke sind gartenschön anzulegen und so zu unterhalten.

3.2 Mit Lokalfahrten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle Dispositiven Festsetzungen außer Kraft.

3.3 Auf den unbedingten Schutz des Grundwassers wird hingewiesen.

3.4 An das Bebauungsgebiet grenzen Anlagen der Deutschen Bundesbahn, so daß u.U. mit Entlastungen zu rechnen ist.

3.5 In Baugemeinungsverfahren ist gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz die Zustimmung der obersten Landesbehörde erforderlich.

3.6 Bei Bauverträgen ist das geologische Vorgutachten Nr. 136311 des Ingenieurbüros Prüflitz & Partner vom 20.02.1992 zu beachten.

3.7 Anschluss an das Zulleitungsnetz der WEGAG AG

Das bestehende Anschlussleitungsnetz ist teilweise nordöstlich am Rande des Bebauungsgebietes als Zulleiter- / Versorgungsnetz benutzt worden.

Entsprechende Betriebsvereinbarungen sind mit den jeweiligen Betreibern des Anschlussleitungsnetzes vertraglich zu regeln.

Das Herstellen und Unterhalten von Versorgungsanlagen ist Sache der jeweiligen Investoren.

Aufgestellt vom Planfasser: Ravensburg, den 06.11.1992

Gebilligt vom Gemeinderat: Kulkwitz, den 14.12.1992

Dipl.-Ing. D. RÄBLE, STADTPLANER UND ARCHITECT BDA, RAUENEGGSTR. 1/1, 7000 RAUENBERG, TEL. (07 81) 1 40 91, FAX (07 81) 2 36 30

1.11 Massnahmen der technischen Erschließung

Die Festsetzungen der technischen Erschließung werden Bestandteil des Bebauungsplanes und sind zu beachten.

1. Schmutzwasser

1.1.1 Flächenfestlegungen und Regenermesserverstärkung

1.1.2 Strassenführung

Es bleibt vorbehalten, dass die örtliche Soupage der Erschließungsstrasse je nach aufteilung und Grösse der Bauparzellenteile erfüllt, um eine wirtschaftlichere Erschließung zu gewährleisten.

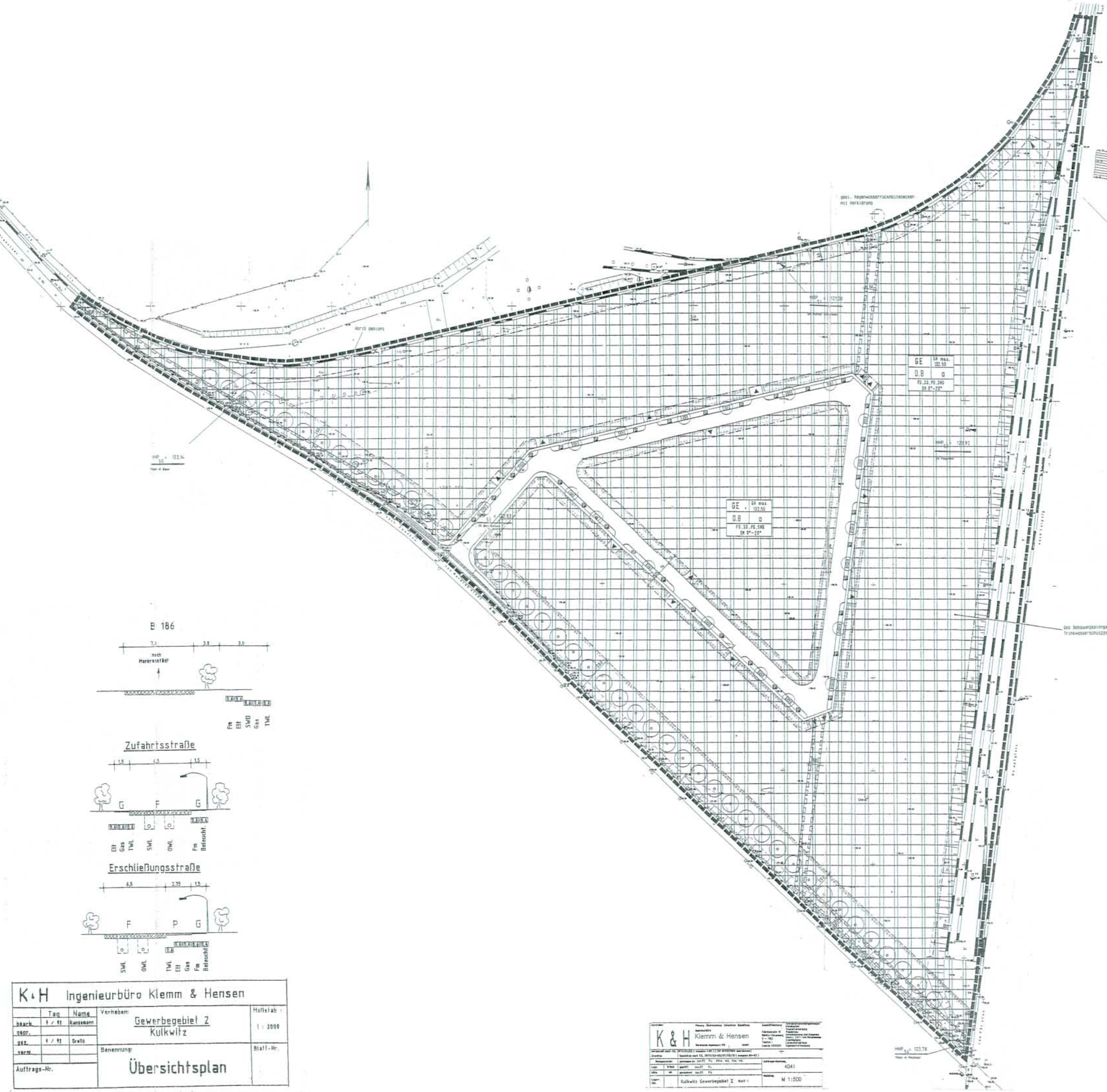


Table with 4 columns: No., Description, Authority, Date. Contains 13 numbered entries regarding planning and construction regulations.

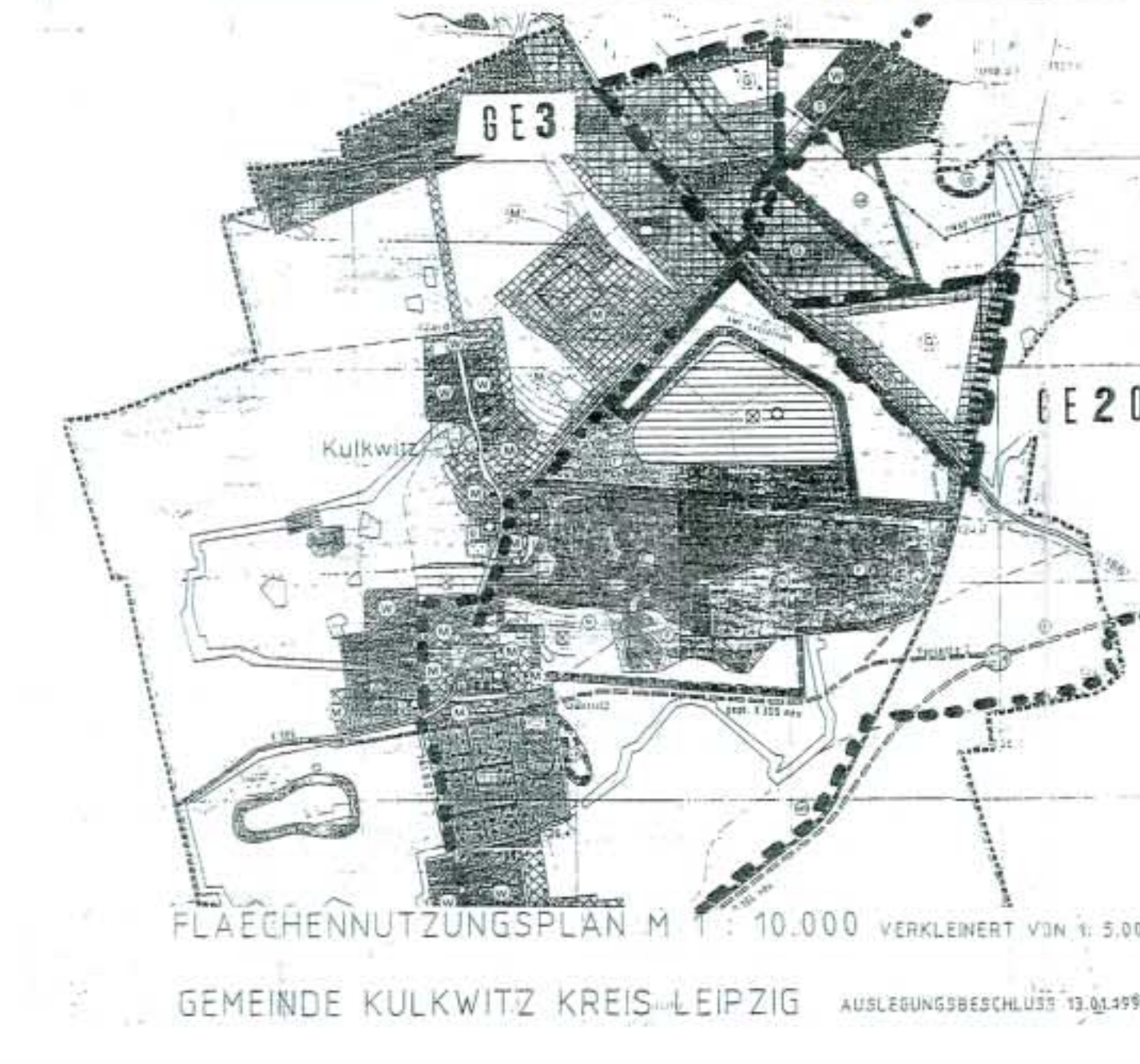


Table titled 'ZEICHENERKLÄRUNG' (Legend) defining symbols for various planning elements like building height, lot area, and parking spaces.

Administrative information including 'POLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE', 'REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG', and 'VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE GEBIET "GE 2" OST'.

Project information block for 'K+H Ingenieurbüro Klemm & Hensen', including contact details, project name 'Gewerbegebiet 2 Kulkwitz', and drawing title 'Übersichtsplan'.

Project information block for 'K+H Ingenieurbüro Klemm & Hensen', including contact details, project name 'Gewerbegebiet 2 Kulkwitz', and drawing title 'Übersichtsplan'.

Project information block for 'K+H Ingenieurbüro Klemm & Hensen', including contact details, project name 'Gewerbegebiet 2 Kulkwitz', and drawing title 'Übersichtsplan'.

Project information block for 'K+H Ingenieurbüro Klemm & Hensen', including contact details, project name 'Gewerbegebiet 2 Kulkwitz', and drawing title 'Übersichtsplan'.