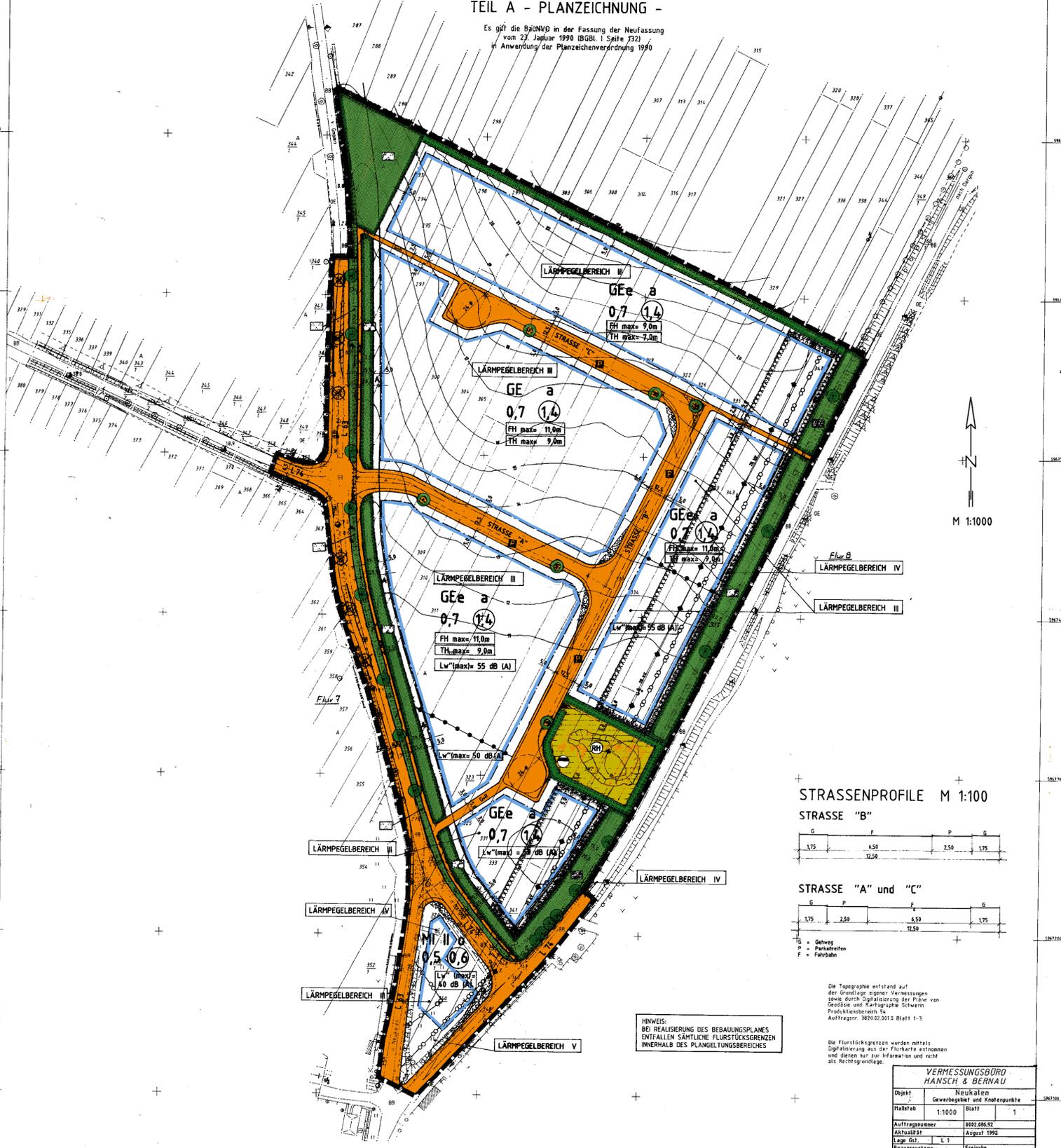
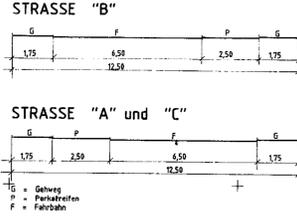


TEIL A - PLANZEICHNUNG -

Es gilt die BzONVO in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 732) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990



STRASSENPROFILE M 1:1000



Die Topographie entstand auf der Grundlage eigener Vermessungen sowie durch Digitalisierung der Pläne von Geodäsie und Kartographie Schwern Projektleitersbereich St. Auftragsnr. 342/02/01/1 Blatt 1-3

Die Flurstücksgrenzen wurden mittels Digitalisierung aus der Flurkarte entnommen und dienen nur zur Information und nicht als Rechtsgrundlage.

VERMESSUNGSBÜRO HÄNSCH & BERNAU	
Objekt:	Neukalen Gewerbegebiet und Klosterruine
Maßstab:	1:1000 Blatt 1
Auftragsnummer:	3002.086.92
Aktualität:	August 1992
Lage GSt.:	L 1
Bezugssystem:	Freigabe
Höhe:	42/43/177
Lage:	Wernandts, den 02.11.92
Urheberrecht geschützt / Vervielfältigung verboten	

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 11 BauGB		
Mi	Mischgebiet (gem. § 4 BauVO)	
GE	Gewerbegebiet (gem. § 8 BauVO)	
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet (gem. § 8 BauVO) (Hm. max. zul. Schalleffnungspiegel)	
GEe a	Gliederung der Baugruppe nach der Art der baulichen Nutzung (Begrenzung des zulässigen flächenbezogenen Schalleffnungspiegels)	§ 9 (1) 11 BauVO
0,7	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 11 BauGB
1,4	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	
FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE § 9 (1) 11 BauGB		
Hmax=11,0m	Firsthöhe (als Höchstgrenze)	
Hmax=7,0m	Traufhöhe (als Höchstgrenze)	
BAUWEISE BAUGRENZEN § 9 (1) 12 BauGB		
a / o	abweichende Bauweise / offene Bauweise	
FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG § 9 (1) 10 BauGB		
2	von der Bebauung freizuhaltende Flächen (= Sichtfläche)	
VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB		
1	Straßenverkehrsflächen	
2	Straßenbegrenzungslinie	
3	Flächen für das Parkieren von Fahrzeugen	
4	Straßenbegrenzung	
5	Zufahrt	
VERSORGUNGSFLÄCHEN / ENTSORGUNGSFLÄCHEN § 9 (1) 12-14 BauGB		
6	Elektrizität	
7	Regenrückhaltebecken	
8	Abwasser	
HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG § 9 (1) 10 BauGB		
9	Hauptleitung oberirdisch	
ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN § 9 (1) 13 BauGB		
10	Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (unterschiedl. max. zulässiger Schalleffnungspiegel) § 16 (1) BauVO		
11	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	
FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTVERWIRKUNGEN IN SINNE DES BODENB § 9 (1) 24 BauGB		
12	Lärmpegelbereich (z.B. B) in Verbindung mit Ziffer (Teil B - Text)	
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) 25a BauGB		
13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung	
14	Anpflanzgebiet für Einzelbäume / Erhaltungsgebiet für Einzelbäume	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DES BEBAUUNGS- PLANES NR. 1 DER STADT NEUKALEN § 9 (1) 1 BauGB		

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

15	vorhandene Flurstücksgrenzen
16	künftig entfallende Flurstücksgrenzen (siehe Hinweis)
17	Flurstücksbearbeitungen
18	Höhenangaben mit Höhenangaben
19	Schiffhöhe
20	Bemessung in Meter
21	Böschung
22	künftig entfallende Einzelbäume

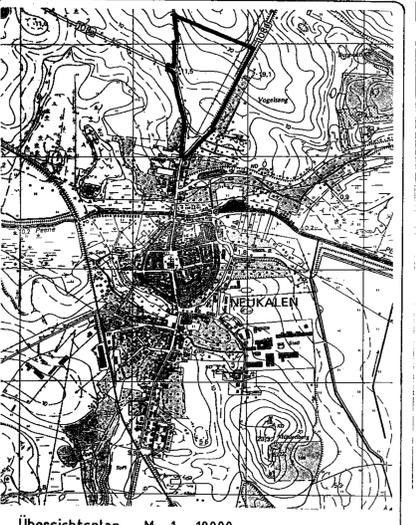
ausgehängt am 5.1.1994  
abgenommen am 20.1.1994  
abgenommen am:

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN § 9 (1) 1 BauGB

UMWERTUNG VON FLÄCHEN, BE DENEN BESONDERE SICHERHEITS- MASSNAHMEN ERFORDERLICH SIND (Sicherheitsbereiche zu Hochwassergefahrenlagen)  
A Begrenzung der Anbauverhältnisse gem. § 9 FStVO

TEIL B - TEXT -

- FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 9 (1) Bauordnung)**
  - ENFRIEDIGUNGEN**  
Enfriedigungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete und des festgesetzten Mischgebietes zwischen straßenbegrenzter Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und L 74 im Bereich des Mischgebietes und der parallel verlaufenden straßenbegrenzten Baugrenzen sind bis zu einer Höhe von 9,70 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenseite zulässig. Höhere Enfriedigungen sind nur in einem Mindestabstand von 5,00 m zur zugewandten Straßenseite zulässig.
  - ENFAHRTEN**  
Festgesetzte Flächen für das Parkieren (Parkfläche + P) und Straßenbegrenzungslinie dürfen ausschließlich für notwendige Grundstückszufahrten entstehen werden.
- FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG (§ 9 (1) 1-2 BauGB)**
  - Die festgesetzte Geschichtszahl kann ausnahmsweise erhöht werden: a) bei Fassadenbegrenzung, die mindestens 60% der Außenfläche (Fassaden) abdeckt und b) bei Dachbegrenzung um 0,2, wenn mindestens 60% der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt werden.
  - Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 7,00 bzw. 9,00 m über der bestehenden Gebäuhöhe (OKT) festgesetzt.
  - Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9,00 bzw. 11,00 m über der bestehenden Gebäuhöhe (OKT) festgesetzt.
  - Bei den festgesetzten maximalen Traufhöhen bzw. Firsthöhen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- und Lagerbetriebe ein stilles Betriebs dieses Art betreiben. Für diese Ausnahmen dürfen die maximal festgesetzten Traufhöhen bzw. Firsthöhen um höchstens 1,00 m überschritten werden, soweit es sich um einen untergeordneten Teil der Bebauung handelt.
  - In der festgesetzten abweichenden Bauweise gemäß der Grenzabstände der offenen Bauweise, Bedingungen von mehr als 50,00 m sind zulässig.
  - Innere der als "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen und Enfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugewandten Straßenseitenschnitts unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.
  - Innere der als "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzten Anbauverhältnisse (A) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) unzulässig.
- ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOT (§ 9 (1) 25a+b BauGB)**
  - Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen von Bäumen und Sträuchern sind mit Standorten für Bäume und Sträucher zu versehen. Die für Bepflanzung und Unterhaltung notwendige Stelle ist mit 1,00 m x 1,00 m x 1,00 m (Bauhöhe 1,00 m) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist in den Arten der Schönen-Haase Pflanzengesellschaft mit Wal zu gestalten.
  - Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.
  - Die nach § 9 (1) 25a BauGB zu pflanzenden Einzelbäume in Straßennuten werden als Stielbäume oder Sommerblüher festgesetzt. Diese Anpflanzungen sind als "Hochstämme" mit einem Stammumfang von 20 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) vorzunehmen und gem. § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.
  - Die Flächen zwischen den straßenbegrenzten Baugrenzen und der öffentlichen Straßenseite sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten überdacht zu gestalten. Innerhalb dieses Bereiches ("Vergangen") ist nach § 9 (1) 25a BauGB pro angelegten 5,0 m Grundstücksbreite (gemeinsame Länge des jeweiligen Abschnittes der Straßenseite) ein hochstämmiger Laubbau als Kleinbaumlinie mit einem Stammumfang von nicht 4 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen. Diese Anpflanzungen sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind notwendige Maßnahmen in Sinne des § 1 Absatz 2 BauVO (Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen) zulässig.
- SICHERHEITSBÄNDE**
  - Bei Bauarbeiten in sicherheitsrelevanten Bereichen der vorhandenen Hochwassergefahrenlagen, sind Sicherheitsbänder bei Dachstegen über 10° von 3,00 m, bei Neigungen unter 10° von 5,00 m unter Berücksichtigung des maximalen Durchschlags und des Ausschlagbereiches abzustellen. Die entsprechenden Abmessungen sind mit den Versorgungsgebern abzustimmen.
- SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 (1) 24 BauGB)**
  - Zum Schutz der an den Planungsbereich angrenzenden Bebauung vor dem Lärm aus dem Planungsbereich sind festgesetzt, daß die maximal zulässigen Schalleffnungspiegel in der Abendzeit entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Tafelhöhen begrenzt sind.
  - Zum Schutz vor Lärmemissionen ausgehend von den Landstraßen 63 und 74 (L 63 und L 74) sowie aus dem Gewerbegebiet selbst, werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Anforderungen an die Luftschalleffnung von Außenbauten werden gemäß der DIN 1497 (Schallschutz in Hochbauten) in Abhängigkeit zum jeweiligen festgesetzten Lärmpegelbereich in der Planzeichnung festgesetzt.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
  - Für die Förderung des produzierenden Gewerbes und im Interesse einer zeitnahen Versorgung der Bevölkerung der Stadt Neukalen sowie in den angrenzenden Gemeinden wird nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauVO festgesetzt, daß innerhalb des Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig sind, wenn sie mit der Produktion des Gewerbebetriebes in unmittelbarem Zusammenhang stehen und nicht mehr als 30 % der nutzbaren Baufläche einnehmen.



SATZUNG DER STADT NEUKALEN über den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neukalen

Bereich begrenzt im Westen, Süden und Osten durch den Verlauf der L 74, nördlich und südlich der L 63 (südlich der Straße Richtung Schönkamp) südlich des Höhenrückens zwischen der L 74 und L 63 (Richtung Schönkamp)

<p>Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 4. Dezember 1968 (BGBl. I S. 2323), zuletzt geändert durch Artikel 1 Kapitel 9 des Gesetzes vom 17. August 1993 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1993 (BGBl. I S. 2845/252), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 20, S. 127) und nach Beschlußfassung des Stadtrates von Neukalen vom 22.08.1993 über die Erhebung der hiesigen Verwaltungsgemeinschaft folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neukalen, das den genehmigten Inhalt des Bebauungsplans (Teil A) und den Teil (Teil B), enthält:</p>	<p>Die Stadtvertretung hat die vorgetragenen Beschlüsse und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.1993 geprüft. Das Ergebnis ist angelehnt worden.</p> <p>Neukalen, den 03.08.1993 Bürgermeister</p>
<p>Auftragte aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 4. Dezember 1968 (BGBl. I S. 2323), zuletzt geändert durch Artikel 1 Kapitel 9 des Gesetzes vom 17. August 1993 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1993 (BGBl. I S. 2845/252), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 20, S. 127) und nach Beschlußfassung des Stadtrates von Neukalen vom 22.08.1993 über die Erhebung der hiesigen Verwaltungsgemeinschaft folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neukalen, das den genehmigten Inhalt des Bebauungsplans (Teil A) und den Teil (Teil B), enthält:</p>	<p>Die Stadtvertretung hat die vorgetragenen Beschlüsse und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.1993 geprüft. Das Ergebnis ist angelehnt worden.</p> <p>Neukalen, den 03.08.1993 Bürgermeister</p>
<p>Die Stadtvertretung hat auf 23.08.1993 beschlossen und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neukalen, das den genehmigten Inhalt des Bebauungsplans (Teil A) und den Teil (Teil B), enthält:</p> <p>Neukalen, den 03.08.1993 Bürgermeister</p>	<p>Die Stadtvertretung hat die vorgetragenen Beschlüsse und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.1993 geprüft. Das Ergebnis ist angelehnt worden.</p> <p>Neukalen, den 03.08.1993 Bürgermeister</p>
<p>Die Stadtvertretung hat auf 23.08.1993 beschlossen und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neukalen, das den genehmigten Inhalt des Bebauungsplans (Teil A) und den Teil (Teil B), enthält:</p> <p>Neukalen, den 03.08.1993 Bürgermeister</p>	<p>Die Stadtvertretung hat die vorgetragenen Beschlüsse und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.1993 geprüft. Das Ergebnis ist angelehnt worden.</p> <p>Neukalen, den 03.08.1993 Bürgermeister</p>
<p>Die Stadtvertretung hat auf 23.08.1993 beschlossen und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neukalen, das den genehmigten Inhalt des Bebauungsplans (Teil A) und den Teil (Teil B), enthält:</p> <p>Neukalen, den 03.08.1993 Bürgermeister</p>	<p>Die Stadtvertretung hat die vorgetragenen Beschlüsse und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.1993 geprüft. Das Ergebnis ist angelehnt worden.</p> <p>Neukalen, den 03.08.1993 Bürgermeister</p>
<p>Die Stadtvertretung hat auf 23.08.1993 beschlossen und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neukalen, das den genehmigten Inhalt des Bebauungsplans (Teil A) und den Teil (Teil B), enthält:</p> <p>Neukalen, den 03.08.1993 Bürgermeister</p>	<p>Die Stadtvertretung hat die vorgetragenen Beschlüsse und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.1993 geprüft. Das Ergebnis ist angelehnt worden.</p> <p>Neukalen, den 03.08.1993 Bürgermeister</p>
<p>Die Stadtvertretung hat auf 23.08.1993 beschlossen und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neukalen, das den genehmigten Inhalt des Bebauungsplans (Teil A) und den Teil (Teil B), enthält:</p> <p>Neukalen, den 03.08.1993 Bürgermeister</p>	<p>Die Stadtvertretung hat die vorgetragenen Beschlüsse und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.1993 geprüft. Das Ergebnis ist angelehnt worden.</p> <p>Neukalen, den 03.08.1993 Bürgermeister</p>
<p>Die Stadtvertretung hat auf 23.08.1993 beschlossen und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neukalen, das den genehmigten Inhalt des Bebauungsplans (Teil A) und den Teil (Teil B), enthält:</p> <p>Neukalen, den 03.08.1993 Bürgermeister</p>	<p>Die Stadtvertretung hat die vorgetragenen Beschlüsse und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.1993 geprüft. Das Ergebnis ist angelehnt worden.</p> <p>Neukalen, den 03.08.1993 Bürgermeister</p>



