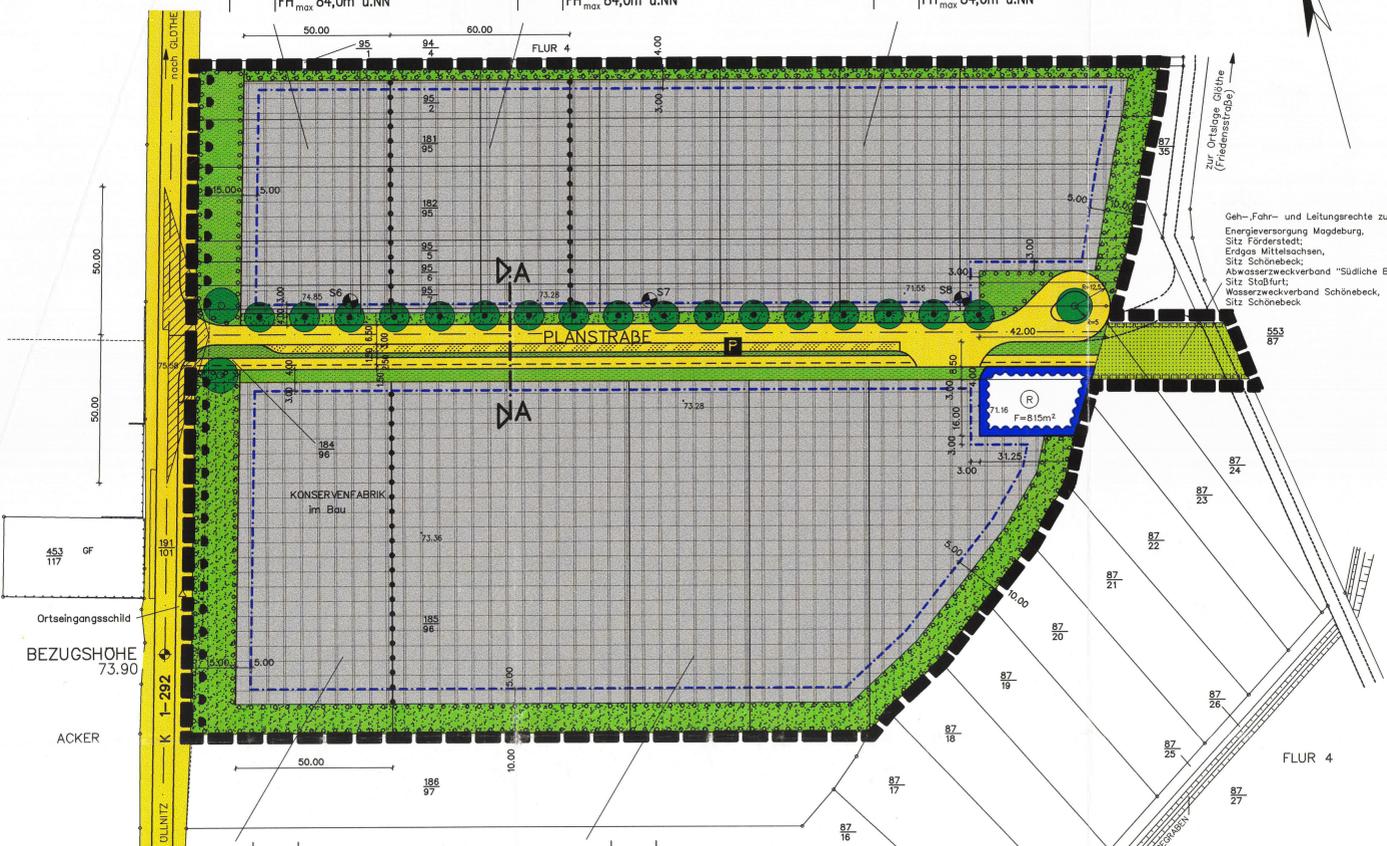
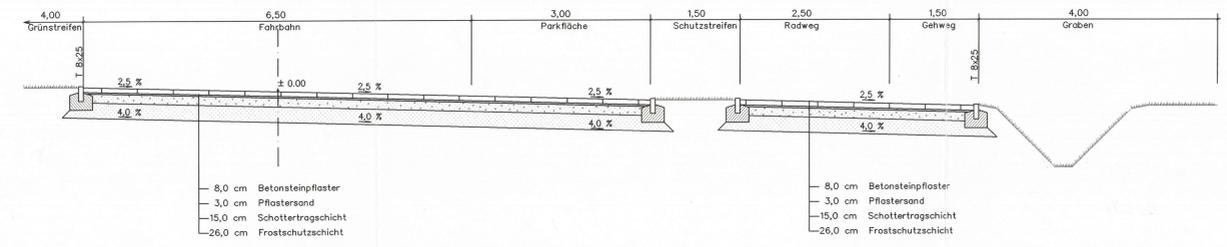


GE 1	0,7	a	GI 1(e)	0,7	a	GI 2(e)	0,7	a
TH _{max} 82,0m ü.NN FH _{max} 84,0m ü.NN			TH _{max} 82,0m ü.NN FH _{max} 84,0m ü.NN			TH _{max} 82,0m ü.NN FH _{max} 84,0m ü.NN		



GE 2	0,7	a	GI 3(e)	0,7	a
TH _{max} 82,0m ü.NN FH _{max} 84,0m ü.NN			TH _{max} 82,0m ü.NN FH _{max} 84,0m ü.NN		

REGELQUERSCHNITT A-A



PLANZEICHENFESTSETZUNG

- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Industriegebiete (§ 9 BauNVO) mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen)
- 07 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- TH_{max} Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- FH_{max} Firsthöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Straßenverkehrsfächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Regenrückhaltung (§ 9 (1) 16 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise
		max. Traufhöhe
		max. Firsthöhe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze (als Vorschlag)
- Sichtdreieck
- Bohrung, Schürfung
- Bezugshöhe

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Glöthe hat aufgrund des Paragraph 1 Abs.3 und des Paragraph 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl. I,S2253), zuletzt geändert durch Art.2 Abs.2 des Magnetschwebebahnpflegegesetzes vom 23.11.1994, (BGBl. I S.3486) den Bebauungsplan Nr.2 zum Gewerbe- und Industriegebiet, bestehend aus:

- * der Planzeichnung
- * Planungsrechtlichen Festsetzungen

in seiner Sitzung am 19.09.96 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird getilgt.

Glöthe, 02.10.96

Müller, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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.
Glöthe, 02.10.96
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.05.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Glöthe, 02.10.96
3. Der Gemeinderat hat am 19.09.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Glöthe, 02.10.96
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht, sowie die Begründung haben entsprechend §2 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 20.05.96 bis zum 21.06.96 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bis zum 10.05.96 bis zum 28.06.96 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Glöthe, 02.10.96
5. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Magdeburg, 02.10.96
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.09.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Glöthe, 02.10.96
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht wurde am 19.09.96 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.09.96 getilgt.
Glöthe, 02.10.96
8. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht wurde mit Verfügung der Landesverwaltungsbehörde vom 14.01.97 Az: 2531/10/97 - m. a. B. 1000/97 - genehmigt.
Glöthe, 23.01.97
9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 27.01.97 bis zum 27.01.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht 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 Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 23.01.97 in Kraft getreten.
Glöthe, 23.01.97

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nach §9 Abs.1 BauGB und der BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §1 Abs.2-9 BauNVO)
- 1.1 Gliederung des Baugebietes
Das Baugebiet wird wie folgt gegliedert:
- GE1, GE2 Gewerbegebiet gem.§8 BauNVO
Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen.
Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (max. 1 WE/Betrieb).
Unzulässig sind: Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderloß des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz vom 26.8.1993 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. (Abstandsliste ----> siehe Anlage zur Begründung).
- GI1(e) Industriegebiet gem.§9 BauNVO
Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
Ausnahmsweise werden zugelassen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (max. 1 WE/Betrieb).
Unzulässig sind: Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderloß des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz vom 26.8.1993 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. (Abstandsliste ----> siehe Anlage zur Begründung).
- GI2(e), GI3(e) Industriegebiet gem.§9 BauNVO
Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
Ausnahmsweise werden zugelassen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (max. 1 WE/Betrieb).
Unzulässig sind: Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV unter Zugrundelegung der Abstandsliste zum Runderloß des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz vom 26.08.1993 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. (Abstandsliste ----> siehe Anlage zur Begründung).
- 1.2 Generell sind unzulässig Einzelhandelsbetriebe, auch unterhalb des Begriffes "Großflächenigkeit".
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB)
- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen (entsprechend §17 BauNVO).
- 2.1 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Traufhöhe (TH_{max})
Die Traufhöhen der Gebäude dürfen die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen TH_{max} als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. TH_{max} 82,0m ü.NN für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 82,0m über Normal Null) nicht überschreiten. Bezugssystem ist die ausgewiesene Höhe an der K1-292 mit 73,90m ü.NN.
Traufe im Sinne dieser Festlegung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§9 Abs.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 BauNVO).
- 2.2 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Firsthöhe (FH_{max})
Die Firsthöhen von Gebäuden und die Höhe baulicher Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10,0 qm darf die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen FH_{max} als Höchstwert festgesetzte Firsthöhe (z.B. FH_{max} 84,0m ü.NN für eine höchstens zulässige Firsthöhe von 84,0m über Normal Null) nicht überschreiten. First im Sinne dieser Festlegung ist die horizontal verlaufende ungebrochene Schnittlinie zweier Dachflächen oder der Außenwand mit der Dachfläche (Flachdach/Pultdach).
- 2.3 Bauweise a abweichend (§9 Abs.1 BauGB)
Die Bauweise im Plangebiet wird nach BauNVO §22 Abs.1 und 2 als abweichende Bauweise unter Bezugnahme auf die erschießende öffentliche Verkehrsfläche definiert. Es sind Gebäudelängen > 50,0m zulässig (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 Abs.4 BauNVO). Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.
3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs.1 BauGB)
- Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger ausschließlich und dem Bedarf angepaßt, auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen (nach §52 Abs.1 BauO LSA).
- Grundstückszufahrten dürfen jeweils höchstens 8,0m breit sein (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §23 Abs.5 BauNVO).
4. Sichtflächen (§9 Abs.1 BauGB)
- Sichtflächen an der Einmündung K 1-292 sind von jeder sicht-behindernenden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,8m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,5m Höhe. (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
5. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs.1 BauGB)
- Von der K 1-292 sind für die ausgewiesenen Planbereiche - mit Ausnahme an der in der Planzeichnung vermerkten Stelle - weder Ein- noch Ausfahrten zulässig (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB).

6. Immissionsschutz im Gebiet

Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Änderung wesentlicher Teile vorhandener Gebäude, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen, sind alle bestehenden Möglichkeiten zu nutzen, - durch die Stellung des Gebäudeform, die Anordnung anderer Gebäude und deren schalltechnische Konstruktion und die Anordnung der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume in Verwaltungsgebäuden und ausnahmsweise zulässigen sowie der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen entsprechend textlicher Festsetzung Nr.1.1 .

7. Festsetzungen der Grünordnung

7.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. BauGB)

Für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind erforderliche Befestigungen im Bereich von Zu- und Abflüssen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und so auszuführen (z.B. Grobschotterpacklage), daß sie gleichzeitig als Vegetationsstandort dienen können.
Entlang der Uferbefestigung ist eine Strauchpflanzung anzulegen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

7.2 Zufahrten und Parkplätze sind mit versickerungsfähigem Pflastermaterial (z.B. Rasengittersteine o.ä.) zu versehen.

7.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 BauGB)

Die in der Planzeichnung definierten Grünflächen erhalten Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
Diese sind zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes und zur Abschirmung gegenüber der K 1-292 mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetation dicht zu bepflanzen.
Für die als öffentlich und privat ausgewiesenen Grünflächen gilt: im Kernbereich der Pflanzung sind großkronige Bäume, im Randbereich kleinkronige anzupflanzen. Die Pflanzung ist geschloschen und mehrschichtig anzulegen und zu den Rändern hin abzustufen. Sie ist zu pflegen, ständig zu erhalten und, soweit erforderlich zu ergänzen und zu erneuern.
Der Vollzug der Pflanzgebote ist spätestens 1,5 Jahre nach der Baubehauptung nachzuweisen.
Für ebenerdige Stellplätze gilt:
1 großkroniger Baum je 250m² Stellplatzfläche, Pflanzhöhe mindestens 2,75m , Stammumfang mindestens 15 cm.
Außenwandflächen mit einer Breite >20,0m ohne Fenster- oder Türöffnungen sind zu begrünen.
Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig:
* lebende Hecken
* freiwachsende Strauchpflanzungen
* Zäune in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen.

Es sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen.
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

7.4 Alle Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgängigkeit innerhalb 1 Pflanzperiode (Oktober bis April) ertgerecht zu ersetzen.

planinhalt
GEMEINDE GLOTHE

projekt
BEBAUUNGSPLAN NR.2
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
GLOTHE

verfasser
FÜRSTE & PARTNER
DIPLOM-INGENIEURE & STADTPLANER
IN DER VG "SÜDLICHE BORDE"
39104 MAGDEBURG • Hornackerstraße 7
Tel.(0391) 56 57 11 Tel./Fax(0391) 565718
Funk 0171 324 87 28

auftraggeber
GEMEINDE GLOTHE
MAGDEBURG-LEIPZIGER-STRASSE 24
39443 FORDERSTEDT

maßstab
1: 1000 im Original

datum
09/96

format
118,9/59,4