



MI1	o	I	MI2	o	I
0.4	0.8	TH <sub>max</sub> 4,5m ü.OKG	0.5	0.8	TH <sub>max</sub> 5,0m ü.OKG

**PLANZEICHENFESTSETZUNG**

- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauGB)
- Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) BauNVO)

**KARTENGRUNDLAGE**

Abschrift des Lageplanes  
Angefertigt aufgrund eigener örtlicher  
Aufnahmen und amtlicher Unterlagen.  
Staßfurt, den 05.07.1999  
gez. Dipl.-Ing. JURGEN WIEGEN  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
Vermessungsassessor  
Tel.(03925)9279-0 / Fax(03925)927979  
Az. 990055

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	max. Traufhöhe

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Förderstedt, 18.05.2000
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.12.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Förderstedt, 18.05.2000
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht sowie die Begründung haben entspr. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2000 bis zum 11.02.2000 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 21.12.99 bis zum 18.02.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Förderstedt, 18.05.2000
- Der Gemeinderat der Gemeinde Förderstedt hat vorgebrachte Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.05.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Förderstedt, 18.05.2000
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht wurde am 05.05.2000 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.05.2000 gebilligt.  
Förderstedt, 18.05.2000
- Der rechtskräftige Bebauungsplan 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 ~~22.05.2000~~ bis zum ~~23.06.2000~~ 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 hingewiesen worden. Die Satzung ist am ~~22.05.2000~~ in Kraft getreten.  
Förderstedt, ~~28.06.2000~~

**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 BauNVO)
- Gliederung des Baugebietes  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt:
- MI1  
Zulässig sind Wohngebäude (max. 1 Gebäude mit max. 2WE) entsprechend §6 Abs.2 Pkt.1.  
Ausnahmen nach §6 Abs.3 sind nicht zulässig.
- MI2  
Zulässig sind die unter §6 Abs.2 Pkt.2-Pkt.5 genannten Nutzungsarten. Ausnahmen nach §6 Abs.3 sind nicht zulässig.
- Zusätzlich zu den genannten Festlegungen gilt für MI2-Bereich:  
Innerhalb des Baugebietes sind folgende Betriebe auszuschließen:  
- Anlagen und Betriebe mit Freiflächengeschehen wie Speditionen, Taxenbetriebe, Apparatebau im Freien, Umschlagplätze, die mit Kränen oder Stetigförderern bedient werden, sowie im Emissionsniveau vergleichbare Anlagen und Betriebe  
- Sogenannte Dreischichtbetriebe mit lärmintensiven Maschinen  
- Kühlhäuser mit automatisch gesteuerten lärmintensiven Aggregaten, Busbetriebe mit Nachtfahrten, sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsniveau  
- Betriebe, die verfahrensbedingt geruchsintensive Stoffe ableiten.  
- Betriebe, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht
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 Gebäudehöhen  
Die Traufhöhen der Gebäude dürfen die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen TH<sub>max</sub> als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. TH<sub>max</sub> 4,5m ü.OKG) für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 4,5m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Bezugssystem ist das Mittel der jeweiligen überbaubaren Fläche. Traufe im Sinne dieser Festlegung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§9 Abs.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 BauNVO). Für die Geschoßanzahl gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen.
- 2.2 Bauweise  
Die Bauweise im Plangebiet wird für alle dargestellten Bereiche nach BauNVO §22 Abs.1 und 2 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche definiert.
3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten
- Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger abschließlich und dem Bedarf angepaßt auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.  
Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Grundstück ist nur 1 Zufahrt mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig.
4. Grünordnerische Festsetzungen
- 4.1 Regelung des Wasserabflusses  
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch die Anlieger in den Grundstücksbereichen aufzufangen und in den Untergrund abzuleiten.  
Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt sein müssen, wie z.B. PKW-Stellflächen und Fußwege, dürfen nur mit luft- und wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobfugigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke.
- 4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem.§9(1)25a+b BauGB  
Die in der Planzeichnung definierten Grünflächen erhalten Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.  
Diese sind zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetation dicht zu bepflanzen.  
Für die als privat ausgewiesenen Grünflächen gilt:  
Im Kernbereich der Pflanzung sind großkronige Bäume, im Randbereich kleinkronige anzupflanzen. Die Pflanzung ist geschlossen 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 Pflanzperiode (Oktober bis April) nach Bauabnahme nachzuweisen.

Die Pflanzqualität der Bäume wird mit STU 14-16 festgesetzt.  
Die Pflanzqualität der Sträucher wird mit 60-80cm Pflanzhöhe festgesetzt. Der Pflanzabstand (Rastermaß) bei mehrreihigen Bepflanzungen beträgt 1.0 x 1.5 m.  
Für ebenerdige Stellplätze gilt:  
1 großkroniger Baum je 250m<sup>2</sup> Stellplatzfläche mit STU 14-16  
Als Einfriedung 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)

4.3  
Alle Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgängigkeit innerhalb 1 Pflanzperiode (Oktober bis April) artgerecht zu ersetzen.

**PRÄAMBEL**

Der Gemeinderat der Gemeinde Förderstedt hat aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung (BGBl.1997, Teil 1, Nr.61) vom 03. September 1997, bekanntgemacht am 27.August 1997, in Kraft getreten am 01.Januar 1998, in Verbindung mit dem §6 und §44 des Gesetzes über die Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.Oktober 1993 (GVBl. LSA Nr. 43/1993), zuletzt geändert durch Art. 1 des Kommunalrechtsänderungsgesetzes vom 31.Juli 1997, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5 "Förderstedt Flur 8, Flurstück 28/27"

bestehend aus:  
\* der Planzeichnung  
\* Planungsrechtlichen Festsetzungen  
in seiner Sitzung am 05.05.2000 als Satzung beschlossen.  
Die Erläuterung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Förderstedt, den 18.05.2000  
 Messerschmidt, Bürgermeister

planinhalt

projekt

# GEMEINDE FÖRDERSTEDT

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.5

FÖRDERSTEDT FLUR 8, FLURSTÜCK 28/27

auftraggeber

THOMAS KÜHNE  
STEINSTRASSE 21  
39418 STASSFURT

15.10.1998

datum

format

1:500 im Original

5/2000

90 x 42

verfasser

FÜRSTE & PARTNER  
DIPLOMGENEURE & STADTPLANER  
39104 MAGDEBURG \* Hamackstraße 7  
Tel.(0391) 56 57 11 Tel./Fax(0391) 566716  
FUNK 0177 492 00 04  
E-MAIL:FUERSTE\_UND\_PARTNER@GMX.DE