



### LEGENDE

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- ⊙ Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- TH Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- △ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 (1) 15 BauNVO)
- Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 BauNVO)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1) 25a BauGB)
  - neue Bäume
  - vorh. Bäume / Hecke erhalten
  - vorh. Bäume entfernen
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)
- 9 5 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

### NUTZUNGSSCHABLONE

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

### PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Förderstedt hat aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), diese in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz über die Errichtung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung vom 15. Dezember 1998 (BGBl. I S. 2902) den Bebauungsplan Nr. 6 bestehend aus:

- \* der Planzeichnung
  - \* Planungsrechtlichen Festsetzungen
- in seiner Sitzung am 20.04.2006 als Satzung beschlossen.  
Die Erläuterung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Förderstedt, den 20.04.2006

- Siegel -



Bürgermeister

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Für die Wohngebiete gilt:  
Entsprechend § 4 BauNVO sind zulässig die unter Pkt. § 4(2) genannten Nutzungen. Ausnahmeweise sind zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen.

#### 3. Gebäudehöhen, Geschoßanzahl

Die Traufhöhen der Gebäude dürfen die in der Planungszeichnung des Bebauungsplanes in m (Meter) mit dem Planzeichen Thmax als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. Thmax 4,5 für eine höchstens zulässige Traufhöhe von max. 4,5m über Oberkante Gelände OKG) nicht überschreiten. Bezugssystem ist die Geländeoberfläche im Mittel der Diagonalen des Grundstückes. 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. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 0,8 m über der Höhe am Schnittpunkt Gebäude / natürliches Gelände betragen.

#### 4. Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet wird für die WA- Bereiche nach BauNVO § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die abschließende Verkehrsfläche definiert. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.

#### 5. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger ausschließlich und dem Bedarf angepasst auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen (nach BauO LSA). Garagen Carports etc. sind in einem Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,00 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 6. Erschließung

Das Schmutzwasser der Grundstücke, die durch die Straße Makrene erschlossen werden, ist in abflusslosen Sammelgruben aufzufangen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### 7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1. Die im Grünordnungsplan fixierten Bepflanzungen im privaten Raum gehen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers und sind spätestens 1 Jahr nach Rohbaubauabschluss nachzuweisen. Der Baumbestand auf den Grundstücken ist - bis auf die Wegnahmen in der Planzeichnung - zu erhalten. Bei Abgang von Teilen des Baumbestandes sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7.2. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch die Anlieger aufzufangen und in den Untergrund abzuleiten.

7.3. 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 grobfugigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke.

7.4. Der das WA- Gebiet durchlaufende Grünstreifen (2,0 m breit) ist als Hecke auszubilden. Hier sind nur Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation mit einer Qualität 3x vmb, Höhe mindestens 60 cm zulässig.

7.5. Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt:  
Je Grundstück sind mindestens 2 halbstämmige Obstbäume (Apfel, Kirsche, Birne oder Pflaume) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen.

Die das Plangebiet nach Norden abschließenden Fronten der Grundstücke sind mittels einheimischer Bäume und Sträucher (Bäume --> STU mind. 15 cm / Sträucher mindestens 2x verpflanzt / Pflanzhöhe 60-100 cm) in einem max. Abstand von 0,60 m zu bepflanzen.

Spätestens 1 Pflanzperiode nach Bauabnahme sind die festgelegten Bepflanzungen nachzuweisen.

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

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Förderstedt, 20.04.2006

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.06.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Förderstedt, 20.04.2006

3. 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 \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Förderstedt, 20.04.2006

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Förderstedt hat vorgebrachte Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.11.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Förderstedt, 20.04.2006

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht wurde am 06.04.06 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.04.06 gebilligt.

Förderstedt, 20.04.2006

6. 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 \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung 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 19.05.06 in Kraft getreten.

Förderstedt, 22.05.2006



planinhalt  
**GEMEINDE FÖRDERSTEDT**  
projekt  
**BEBAUUNGSPLAN NR.6**

verfasser **FÜRSTE & PARTNER** auftragnehmer  
DIPLOMINGENIEURE & STADTPLANER  
GEMEINDE FÖRDERSTEDT  
39104 MAGDEBURG • Hornackstraße 7  
Tel./Fax (0391) 56 57 11 • Tel./Fax (0391) 565718  
Funk 0177 492 88 84  
MAGDEBURG-LEIPZIGER-STR.24  
**39443 FÖRDERSTEDT**

maßstab **1:1000** datum **04/2006** format **60/30**