

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Der Bebauungsplan besteht aus nebenstehender Zeichnung, der Begründung und diesen textlichen Festsetzungen.

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Nach § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Gliederung der Bebauungsgebiete  
Das Bebauungsgebiet wird gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO wie folgt gegliedert:

• GE 1, GE 2.  
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.  
Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.  
Unzulässig sind: Anlagen der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - SMBl. NW 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Einzelhandelsbetriebe sind unterhalb des Begriffes "Großflächigkeit" zulässig ( lt. § 8 VerwVO eine Verkaufsfläche von <math>800 \text{ m}^2</math> ).

• GE(e) 1, GE(e) 2.

zugeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO  
Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.  
Ausnahmsweise werden zugelassen: Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.  
Unzulässig sind: Anlagen im Sinne von § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV (gültig für das Gebiet GE(e) 1, GE(e) 2, jeweils unter Zugrundelegung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - SMBl. NW 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen ( reduziert aus § 17 BauNVO ).

Die Hauptgebäudeachsen sind parallel oder senkrecht zu den Erschließungsstraßen zu wählen. Im Bereich der LIO ( GE 1. ) sind die Gebäudeachsen der Linienführung der LIO anzupassen.

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf den den betreffenden Gebäude zugeordneten Gehweg des öffentlichen Straßenraums.

Die einschränkende bauliche Nutzung im Bereich der Ferngasleitung wird hervorgerufen durch Abstandsfordernungen des Betreibers, der außerhalb des Rahmens dieser Festsetzung sicherheitstechnische Garantien nicht übernehmen will.

Im Bereich Schacht VII bis Durchlaß der Bahnlinie sind Leitungsrechte zu berücksichtigen.

Die Bauweise im Plangebiet wird nach BauNVO § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche definiert.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.

**II. Örtliche Bauvorschrift / Gestaltung**

**Fasadengestaltung:**

Zusammengehörige Gebäudeteile sind farblich einander passend zu gestalten.  
Für die farbliche Gestaltung werden Farbtöne in den Remissionswerten zwischen 10 und 75 zugelassen.

**Einfriedungen:**

Es werden nur offene Einfriedungen zugelassen; unzulässig sind insbesondere Holz-, Metall-, Aesenzement- und Kunststoffeinfriedungen. Die Höhe der Einfriedungen ist bis max. 1,30 m zulässig.

**Verkehrs- und Grünflächen:**

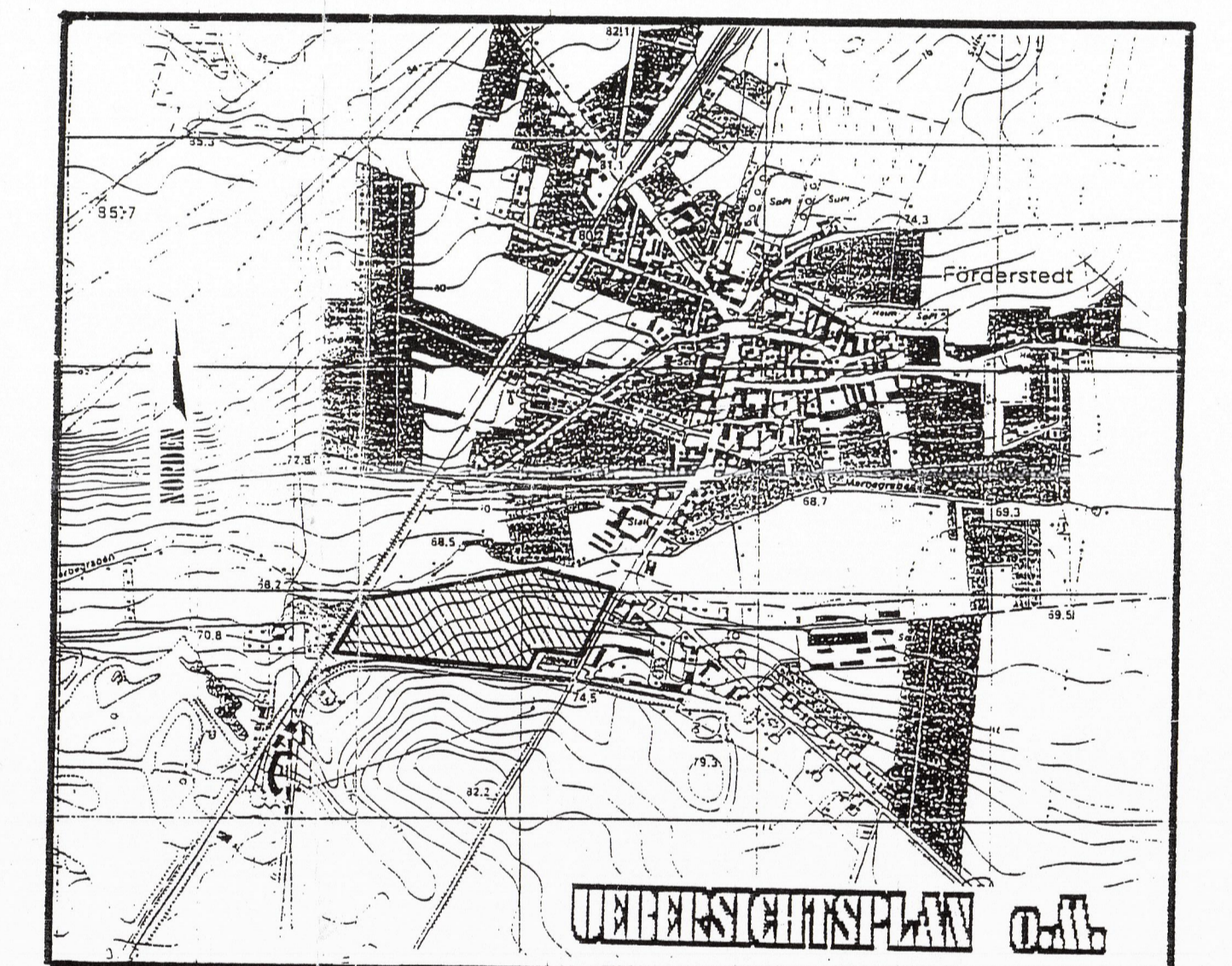
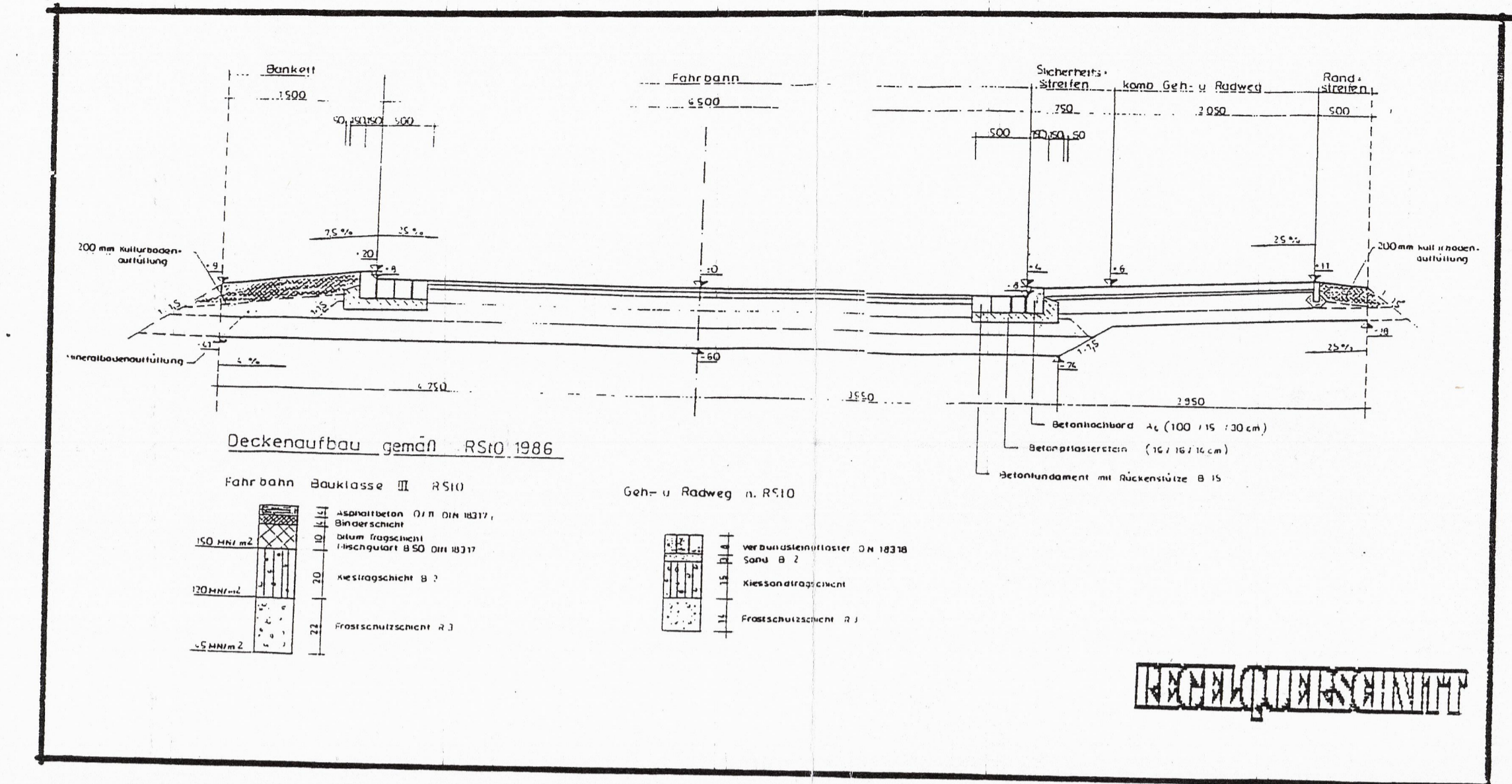
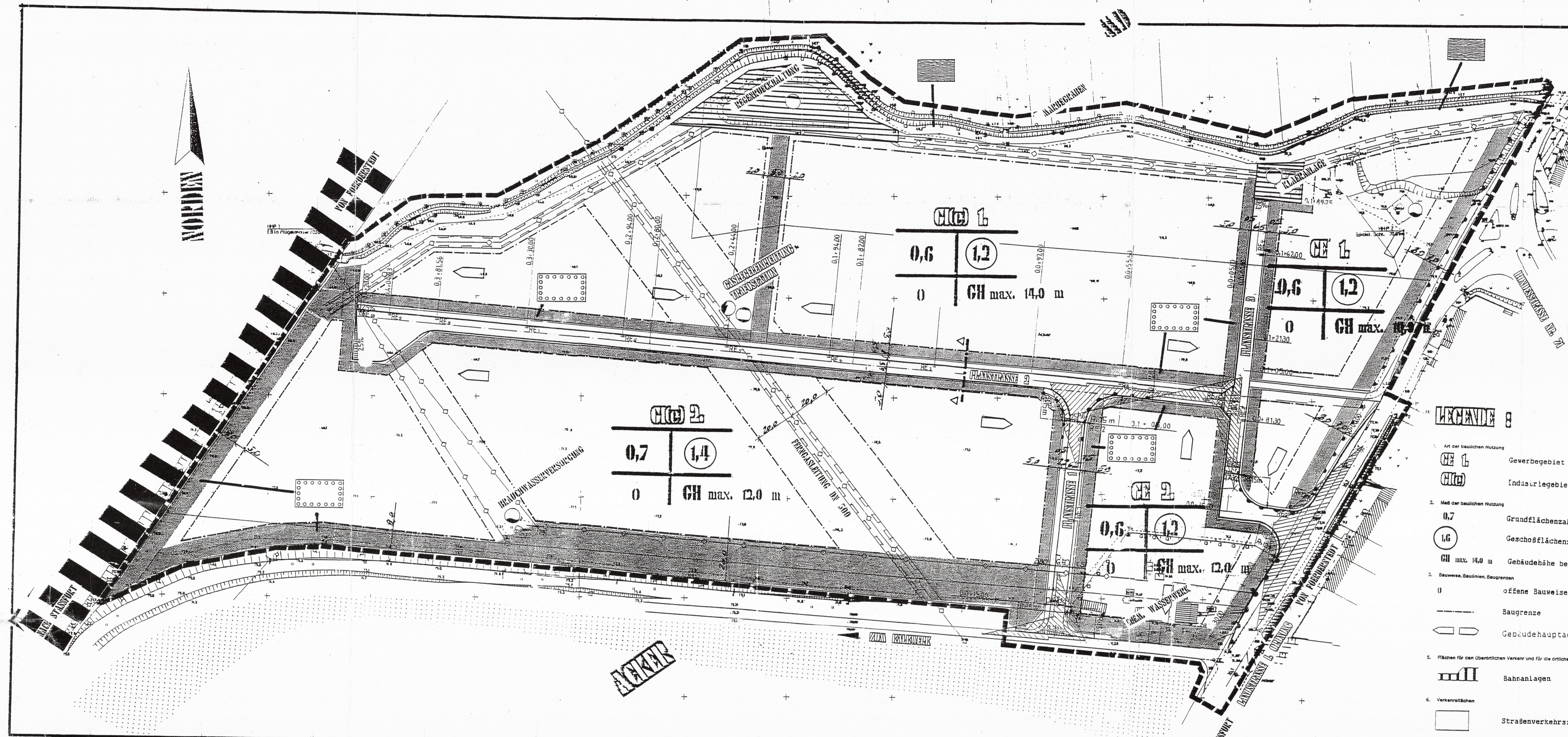
Der Baum- und Strauchbestand innerhalb des Geltungsbereiches ( besonders im Bereich Hardegraben ) ist zu erhalten und zu sichern.

Die Aufteilung der Verkehrs- und straßenbegleitenden Grünflächen werden in Straßenausbauplänen verbindlich festgesetzt.  
Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grünflächen sind von den Anliegern zu bepflanzen und zu unterhalten. Der Vollzug der Pflanzgebote ist spätestens 1,5 Jahre nach Bauabnahme nachzuweisen.

Sichtdreiecke sind von Bewuchs, baulichen Anlagen und anderen Sichthindernissen über 0,80 m freizuhalten. Das Maß gilt ab OK Die Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger ausschließlich auf ihren Grundstücken und dem Bedarf angepaßt zur Verfügung zu stellen.

**Werbeanlagen:**

Werbeanlagen sind so auszuführen, daß eine Blendwirkung zum klassifizierten Straßensystem und zum Bahnanlagensystem ausgeschlossen ist.



**VERWEHRSWERKE**

1. Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2, Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Förderstedt, den 22.03.91  
Messerschmidt, Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat die Begründung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.  
Förderstedt, den 22.03.91  
Messerschmidt, Bürgermeister

3. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, mindestens eine Woche vor der Auslegung, mit Angabe des Ortes und Dauer und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich durch Aushang.  
Förderstedt, den 22.03.91  
Messerschmidt, Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 22.03.91 bis zum 22.03.91 an den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung.  
Förderstedt, den 22.03.91  
Messerschmidt, Bürgermeister

5. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4, Abs. 1 BauGB ist erfolgt.  
Förderstedt, den 22.03.91  
Messerschmidt, Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

• Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung vom 08.12.1986 BGBI. I S. 2253  
• Raumordnungsverordnung ( BauNVO ) in der Fassung vom 23.01.1990 BGI. I S. 127  
• Planzeichenverordnung ( PlanZV ) in der Fassung vom 18.12.1990  
• Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VS 3-8804, Zs. 1 vom 21.03.1990, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen 1990, 504

6. Der Bebauungsplan wurde nach Anhörung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken nach § 2, Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Förderstedt, den 22.03.91  
Messerschmidt, Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde gem. § 11, Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.  
Förderstedt, den .....  
Messerschmidt, Bürgermeister

8. Durch ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ist der Bebauungsplan am 22.03.91 rechtsverbindlich geworden.  
Förderstedt, den 22.03.91  
Messerschmidt, Bürgermeister

**NUTZUNGSCHABLONE**

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen

Bezirksregierung Magdeburg  
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage  
Magdeburg, den 22.03.91  
Im Auftrag  
[Signature]

**LEGENDE 8**

1. Art der baulichen Nutzung  
GE 1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO  
GE(e) 1 Industriegebiet § 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung  
0,7 Grundflächenzahl  
1,2 Geschoßflächenzahl  
GH max. 14,0 m Gebäudehöhe bezogen auf n.ä. Gehweg

3. Bauweise, Bauform, Baugrenze  
0 offene Bauweise  
Baugrenze  
Gebäudehauptachse

4. Flächen für den öffentlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsachsen  
Sahnanlagen

5. Verkehrsflächen  
Straßenverkehrsflächen  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen  
Flächen für Versorgungsanlagen

7. Hauptertrags- und Hauptwasserleitungen  
unterirdische Hauptleitung

8. Grünflächen  
Grünfläche

9. Wasserflächen  
Wasserfläche

10. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

11. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche  
von (Bebauung) 0,80 m freizuhaltende Fläche (Sichtdreieck)

12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

13. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**GEMEINDE FÖRDERSTEDT**

**GEWERBEBEGEBT SÜED**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 01 / 91**

**1 : 1 000 ( IN ORIGINAL )**

ÜBERGEMESSCHAFT  
FÜRST & PÄRNER  
0-3060 MAGDEBURG  
SCHELLHAUER PLATZ 9

APRIL 1991