

**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 Für den Geltungsbereich des B-Planes wird gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorgeschrieben.  
1.2 Zulässig sind die unter § 4 Abs. 2. BauNVO genannten Nutzungen ohne Einschränkung.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

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

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit: max. I + ID (ID = ausgebauter Dachgeschoss) ausgewiesen.  
Die Höhe eines Vollgeschosses beträgt max. 3,30 m. Bezugspunkt ist Oberkante Fußboden des Erdgeschosses mit max. 79,50 m über NN.  
2.3 Als Mindestgrundstückgröße werden 500 m<sup>2</sup> vorgegeben.

**3. Bauweise**

\* Nach § 9 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Für alle Baubereiche (1. - 4.) gilt die offene Bauweise. Garagen, einschließlich eingebauter Abstellräume sind als Grenzhausbau oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3.2 Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die verbindliche Hauptfluchtlinie parallel zu den Erschließungsstraßen vorgegeben. Untergeordnete Bau- und Gebäudeteile können von dieser Fluchtlinie abweichen.

**II. Örtliche Bauvorschrift / Gestalterische Festsetzungen**

\* Festsetzungen nach § 12 BauO, § 1 Abs. 5, § 9 Abs. 2 BauGB

1. Fassadengestaltung: Zusammengehörende Gebäudeteile sind farblich einander passend zu gestalten. Für die farbliche Gestaltung werden Farbton in den Remissionswerte zwischen 10 und 70 zugelassen. Die Außenfassade der Gebäude einschließlich möglicher Anbauten darf nicht mit Baustoffen, die einen natürlichen Werkstoff imitieren, versehen werden.

2. Dachgestaltung: Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung größer als 40 Grad zulässig. Doppelhäuser müssen in gleicher Dachneigung ausgeführt werden. Die Dachüberstände betragen

- an der Traufe : mind. 0,40 m  
max. 1,00 m
- an Ortsgang : mind. 0,30 m  
max. 0,60 m

Für die Dachdeckung ist nur rote bis rotbraune Bedachung mit Ton- oder Ziegeldachsteinen zulässig.

Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- und Quergauben zulässig.

Die freie Dachfläche an der Seite und zum First mit mind. 2,0 m betragen. Der Abstand zur traufseitigen Gebäudewand mind. 0,5 m. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten darf 1/4 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Dachgauben untereinander darf max. 1,30 m sein. Quergauben dürfen nur mit einem Satteldach ausgeführt werden.

Dachanschnitte müssen einen Schieppgaubenanbau von mind. 2/3 der Nutztiefe enthalten.

Dachflächenfenster sind als Einzelfenster bis max. 1,20 m<sup>2</sup> zulässig, die Gesamtoberfläche darf nicht mehr als 6% der Dachfläche betragen.

Anlagen zur Gew. bzw. Regenwasser- und Abwasserabfuhr müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der Dachdeckung anpassen.

3. Einfriedigungen: Es werden nur offene Einfriedigungen zugelassen; unzulässig sind insbesondere Holz-, Weiblich-, Anestestest- und Kunststoffzäune. Auf Hecken aus Nadelgehölzen sowie Einfriedigungen aus Betonformsteinen ist zu verzichten. Die Höhe der Einfriedigungen ist als 0,90 m zulässig.

4. Verkehrs- und Grünflächen: Die Abteilung der straßenbegleitenden Grünflächen wird in Straßenausbauplänen verbindlich festgesetzt.

5. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grünflächen sind grundsätzlich mit einem Pflanzgebot belegt. Dieses Pflanzgebot differenziert sich:

- Bepflanzung der Freifläche
- # westlich WA 2.- Gebiet
  - # westlich WA 1.- Gebiet (falls erforderlich als Ersatzpflanzung)
  - # östlich WA 3.- Gebiet (als Grenzplanung zum Spielplatz)
- |           |  |   |
|-----------|--|---|
| Bäume     | * Esche<br>* Berg-Ahorn<br>* Stiel-Eiche                                     | - Fraxinus excelsior<br>- Acer pseudo-platanus<br>- Quercus robur |
| Sträucher | * gewöhnlicher Schneeball<br>* Einriffliger Weißdorn<br>* Rote Heckenkirsche | - Viburnum opulus<br>- Crataegus monogyna<br>- Lonicera xylosteum |

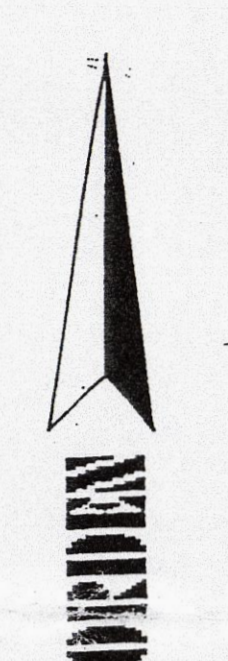
**Bepflanzung im Straßenraum Planstraße A**

- |       |                                       |                                      |
|-------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Bäume | * Trauben- Kirsche<br>* Spitz - Ahorn | - Prunus pirus<br>- Acer platanoides |
|-------|---------------------------------------|--------------------------------------|
- Pflanzgebot für Einzelbäume in der Planstraße A
- |       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| Bäume | * Winter- Linde<br>- Tilia cordata |
|-------|------------------------------------|

Automaten- und Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Namensschilder zu Werbezwecken sind nie zulässig:

max. Höhe	0,40 m
max. Länge	1,00 m

Außenantennanlagen, Schornsteine, die mehr als 1,5 m über Firsthöhe hinausragen, sind nicht zulässig.

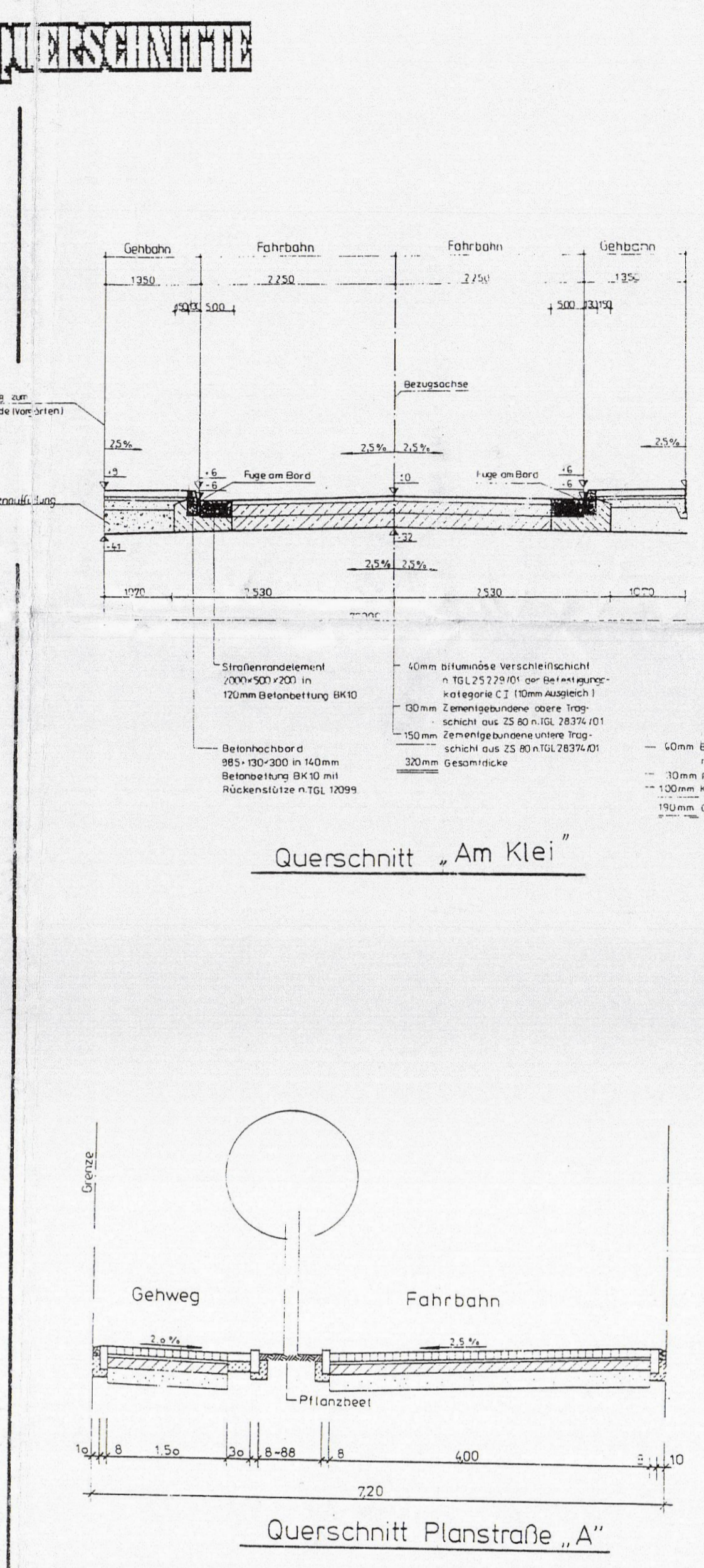


**VERFAHRENSBEGLEITENDE BEZUGSNUMMERN**

- 1. Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2, Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Förderstedt, den 09.01.91.  
Messerschmidt, Bürgermeister
- 2. Die Gemeindevertretung hat dem Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch öffentliche Vorstellung und Erläuterung.  
Förderstedt, den 23.06.91.  
Messerschmidt, Bürgermeister
- 3. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, mindestens eine Woche vor der Auslegung, mit Angabe von Ort und Dauer und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich durch Aushang.  
Förderstedt, den 02.09.91.  
Messerschmidt, Bürgermeister
- 4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 02.09.91 bis 02.09.91 in den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung.  
Förderstedt, den 02.09.91.  
Messerschmidt, Bürgermeister
- 5. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4, Abs. 1 BauGB ist erfolgt.  
Förderstedt, den 22.10.91.  
Messerschmidt, Bürgermeister
- 6. Der Bebauungsplan wurde nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Förderstedt, den 12.10.91.  
Messerschmidt, Bürgermeister
- 7. Durch ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.  
Förderstedt, den 10.11.1994.  
Messerschmidt, Bürgermeister

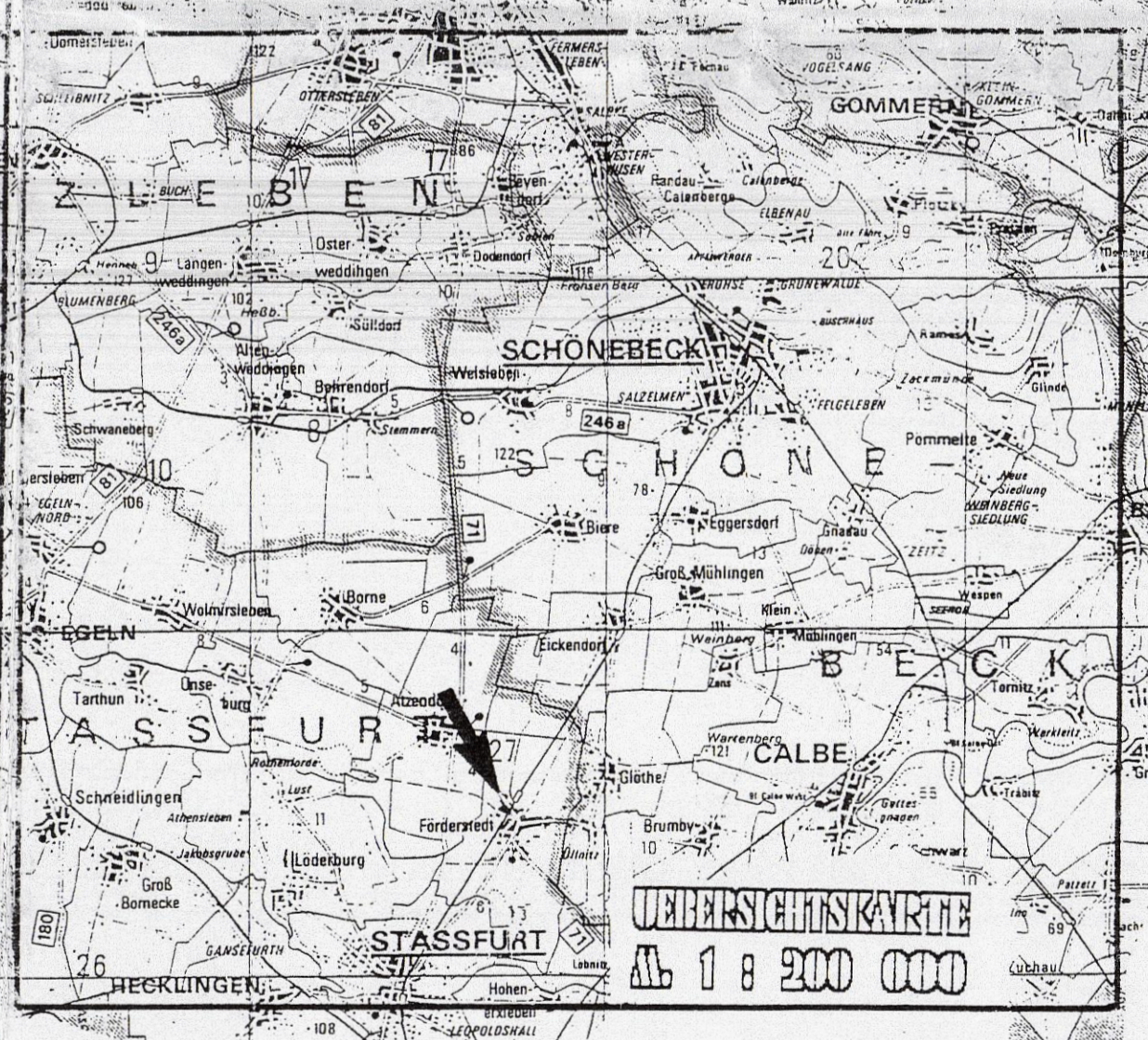
**RECHTSGRUNDLAGEN**

- \* Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 BGBl. I S. 2253
- \* Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 127
- \* Planzeichenvverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
- \* Gesetz über die Bauordnung (BauO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 / Gbl. T. 1, Nr. 50, S. 929 ff.



**LEGENDE 8**

- 1. Art der baulichen Nutzung  
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
ZUR INFORMATION:  WS Kleinsiedlungsgebiet § 2 BauNVO  
 MD Dorfgebiet § 5 BauNVO
  - 2. Maß der baulichen Nutzung  
0,35 Grundflächenzahl  
0,6 Geschößflächenzahl  
I+ID Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
  - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
I Offene Bauweise  
E nur Einzelhäuser zulässig  
D nur Doppelhäuser zulässig  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
ED Gebäudehauptachse  
- - - - - Baulinie  
- - - - - Baugrenze
  - 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege  
Bahnanlagen
  - 6. Verkehrsflächen  
Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
\* Öffentliche Parkfläche  
\* Fußläufiger Bereich
  - 9. Grünflächen  
Grünflächen  
\* Spielplätze
  - 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
\* Bäume  
\* Sträucher  
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Pflanzgebot für Einzelbäume
  - 15. Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbedarfs  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
Grundstücksgrenzen ( bestehend )  
IS13/IS1 gegenwärtige Flurstücknummer  
Grundstücksgrenze ( künftig )
- | NUTZUNGSCHARAKTER  |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| Art der Nutzung    | Zahl der Vollgeschosse        |
| Bauweise           | Grundflächenzahl              |
| Geschößflächenzahl | Zulässigkeit von Gebäudetypen |



**GEMEINDE FÖRDERSTEDT**  
SACHSEN - ANHALT  
**BEBAUUNGSPLAN „AM KIEL“**  
M 1 : 500

Ullrich, Schmidt & Partner  
9-2000 MACHENBURG  
SCHILLERPLATZ 9

SEPTEMBER 1991