# Bebauungsplan 03

# Gewerbegebiet

# "Südwestlich an der B 71"

# Gemeinde Atzendorf

Erläuterungsbericht Atzendorf den 10.05.92

---

Unter Mitarbeit der Gemeinde Atzendorf, vertreten durch den Gemeindedirektor, Herrn Harald Waschek, entworfen und aufgestellt gemäß Gemeinevertretungsbeschluß vom 07.04.1992 durch
Fa. J. Hartmann, Ernst Thälmannstr. 14, 3251 Atzendorf
Bebauungsplan "Südwestlich an der B 71"

Der Bürgermeister Atzendorf, den 28.04.1992

# I n h a l t s v e r z e i c h n i s


1.0. Begrenzung des Bebauungsplanes

2.0. Lage und Umfang des Planbereiches

3.0 Jetzige Nutzung des Planbereiches

4.0 Ziel und Zweck der Planung

4.1 Wohngebiete

4.2 Gewerbegebiete

4.3 Naturgeschützte Bereiche

5.0 Planerische Festsetzungen

5.1. Städtebauliches Grundkonzept

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.3 Maß der baulichen Nutzung

## 1.0 Begrenzung des Bebauungsplanes

Im Norden - durch die E.-Thälmann-Str.

Im Osten - durch die Bundesstraße 71 Magdeburg - Halle

Im Süden - durch den Glöthschen Weg

Im Westen - durch den Lärmschutzwall

Die genauen Grenzen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

## 2.0 Lage und Umfang des Planbereiches

Der Planbereich liegt südlich von der eigentlichen Ortslage von Förderstedt in einer Entfernung von ca. 3500 m.

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 3,5 ha.

Die Fläche ist im vom Regierungspräsidenten genehmigten Flächennutzungsplan als GE-Gebiet ausgewiesen. Die gesamte ausgewiesene Fläche im FNP beträgt ca. 53,5 ha. Bisher sind folgende Bebauungspläne aufgestellt bzw. als Satzung beschlossen:

- Bebauungsplan Nr. 01: Gewerbegebiet "Am Calbeschen Weg" 1. Ausbaustufe
- Bebauungsplan Nr. 02: Gewerbegebiet "Am Calbeschen Weg" 2. Ausbaustufe
- Bebauungsplan Nr. 03: Gewerbegebiet "Südwestlich an der B71"

Die Gesamtfläche dieser Bebauungspläne beträgt ca. 53,5 ha.

## 3.0 Jetzige Nutzung des Planbereiches

Die Fläche wird zu 70 % derzeit als Ackerfläche genutzt. Die restlichen 30 % sind in 4,0-geschossiger Bauweise als Raststätte mit Parkplätzen bebaut.

Die Bodenrichtwertzahlen liegen zwischen 78/78 und 88/90.

## 4.0 Ziel und Zweck der Planung

### 4.1 Wohngebiete

Wohngebiete sind in dem Bebauungsplan Nr. 03 nicht vorhanden.

In dem Gewerbegebiet sollen nur betriebsnotwendige Bebauungen entstehen.

### 4.2 Gewerbegebiete

Der Bebauungsplanbereich ist zu 65 % als GE-Gebiet ausgewiesen. Die Restfläche ist wegen der ortsnahen Bebauung nur als Mischgebiet festgesetzt.

Die Festsetzung im FNP weist die gleiche Nutzung aus.

### 4.3 Naturgeschützte Bereiche

Naturgeschützte Bereiche sind in der festgelegten Fläche nur in Form des Lärmschutzwalles geplant. Dies ergibt eine schützenswerte, der Natur zugeordnete Fläche von ca. 2,3 ha.

## 5.0 Planerische Festsetzungen

### 5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das Gewerbegebiet soll als ortsnahe Gewerbefläche mit einer eingeschränkten Fläche für Mischgebiet (Raststätte mit Hotelbetrieb) dargestellt werden. Die Entfernung zu den einzelnen Ortschaften beträgt maximal 4,0 km.
Vorgesehen ist, durch die Nutzungsgrenze gekennzeichnet, eine Trennung von gewerblicher Nutzung und Dienstleistung.

Die Geschossigkeit wurde auf bis zu 4 Vollgeschosse mit einem Satteldach festgesetzt.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung soll sich auf Gewerbebetriebe beschränken, die keine Produktionstätigkeit vornehmen.
Im gesonderten Maße ist der Bereich Dienstleistung und Handel vorgesehen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung sind höchstzulässige Grund- und Geschoßflächenzahlen vorgesehen. Für die Grundflächenzahl wird eine Bebaubarkeit von 0,8 und für die Geschoßfläche eine Nutzung von 4 Vollgeschossen festgesetzt.
Durch die Schaffung von Baugrenzen und Baulinien ist jedoch ein verhältsnismäßig großer Spielraum der Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten belassen worden.
Durch den freizuhaltenden Bereich zwischen Straßenraum und Gebäudestellung wird das Straßenbild positiv beeinflußt.

Der Bürgermeister

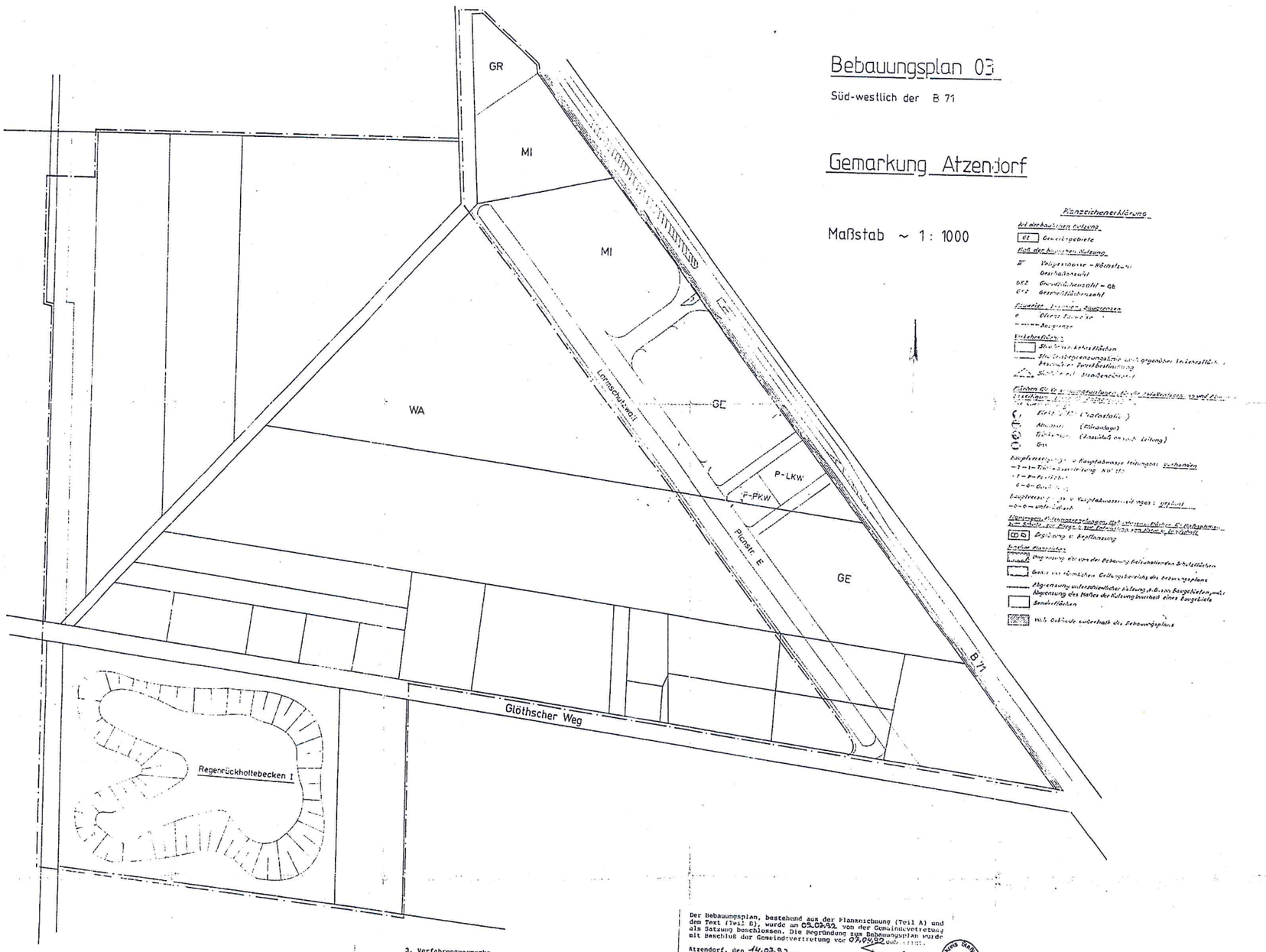
Ferkau

# Bebauungsplan 03

Süd-westlich der B 71

## Gemarkung Atzendorf

Maßstab ~ 1 : 1000




Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

II Vollgeschosse – Höchstzahl

Geschossanzahl

GRZ Grundflächenzahl – GR

GFZ Geschoßflächenzahl

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, die Verkehrsflächen gegenüber sonstigen Flächen abgrenzt

Straßenbegrenzungslinie, die Verkehrsflächen gegenüber Flächen mit besonderer Zweckbestimmung abgrenzt

Sichtdreieck mit Straßenbegrenzung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektr. (Trafostat.)

Abwasser (Kläranlage)

Telekom (Anschluß an vorh. Leitung)

Gas

Baugrenze z.B. o Hauptabwasserleitungen bestehend

Trinkwasserleitung NW 150

Fernwärmeleitung

Baugrenze z.B. o Hauptabwasserleitungen geplant

unterirdisch

Planungen, Flächenfestsetzungen und sonstige Darstellungen für Bepflanzungen, für Schutz gegen Lärm, für Gewässerschutz sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft

DS Darstellung v. Bepflanzung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schallschutzflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, mit Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Sonderflächen

m.L. Gebäude außerhalb des Bebauungsplans

---

3. Verfahrensvermerke

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem38 § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Atzendorf, den 28.07.92...

Der Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

Atzendorf, den 25.05.92...

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.06.92... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Atzendorf, den 14.07.92...

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.07.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Atzendorf, den 14.07.92...

Der Bürgermeister

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ..... ).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Atzendorf 10.07.1992

(Vermessungsstelle)

Unterschrift

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.07.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.07.92 gebilligt.

Atzendorf, den 14.07.92...

Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Atzendorf, den .....

Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsänderungsbeschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Atzendorf, den .....

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Atzendorf, den 14.07.92...

Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann.

Gemeinde: Atzendorf

Gemarkung: Atzendorf

Flur: 7

Maßstab: 1 : 1.000

Vervielfältigungsvermerk

Vervielfältigung nach § 12 Vermessungs- und Katastergesetz von 22. Mai 1992 für eigene nicht gewerbliche Zwecke (z.B. Zwecke der Bauleitplanung) gestattet.

Landkreis Stellen

Genehmigungsbehörde

Verfügung vom heutigen Tage

Magdeburg, den 09.12.92

im Auftrag