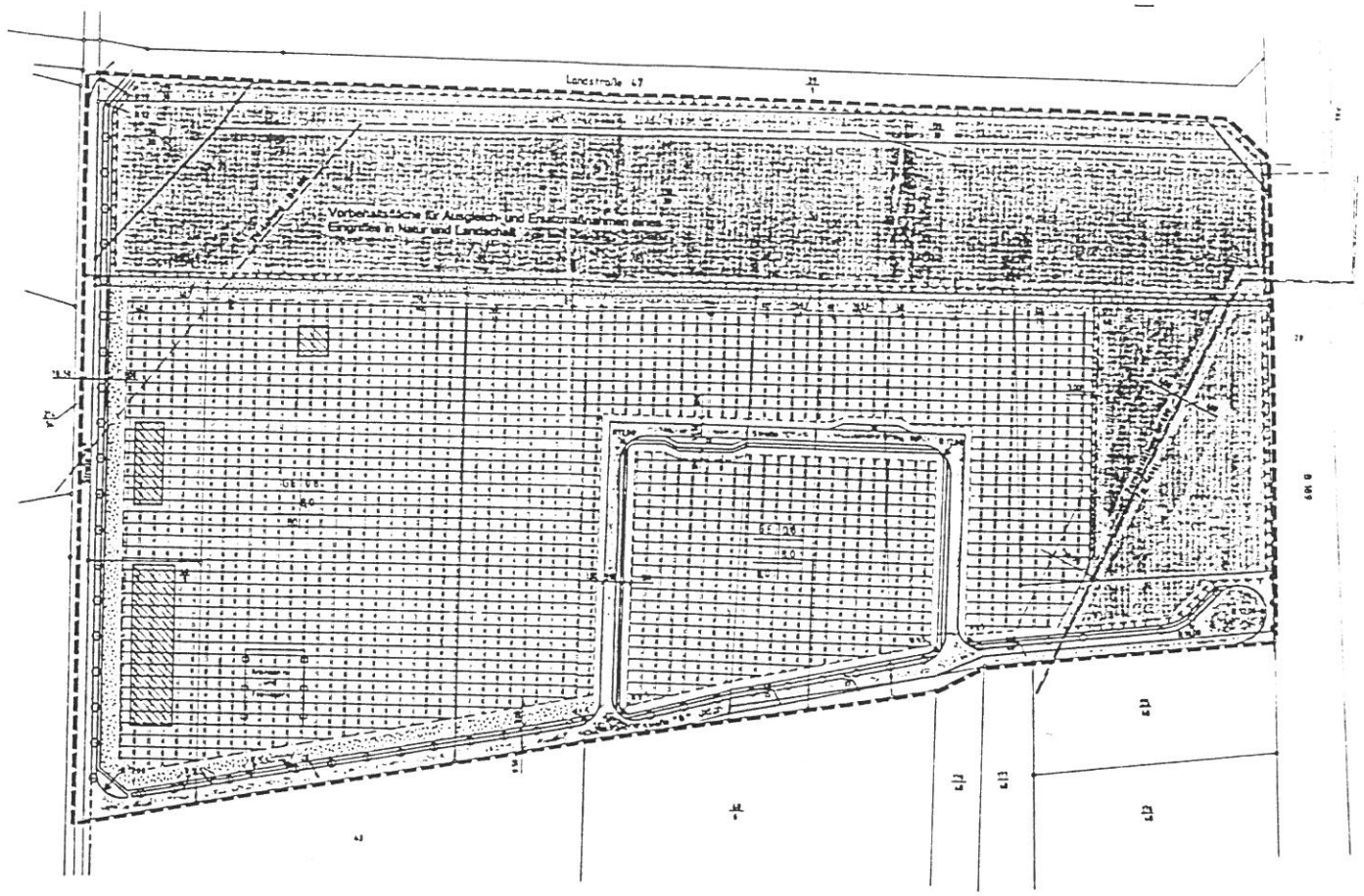
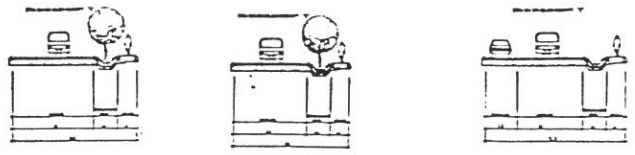
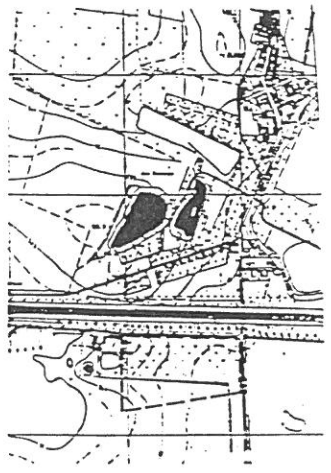
Teil A





Übersichtsplan M.1:10000



SATZUNG

Bebauungsplan Nr 12/99 "Gewerbegebiet südlich Mittellandkanal" der Gemeinde Wolmirstedt

Die Gemeinde Wolmirstedt erläßt diesen Bebauungsplan als Satzung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Maßgabengesetz zum Bauleitplanungsrecht vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO, Baugesetzbuch, BauGB - Maßnahmengesetz) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.1990 (BGBl. I S. 1127);
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.08.1994;
- Bauordnung (Bebauungsplanverordnung) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und den Ausweisung von Wohnbauland im Bereich Bauleitplanung (Investitionserleichterungsgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung des Bauleitplans und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

INHALT

Teil A Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000
Teil B Text mit textlichen Festsetzungen Nr 1 - 15

Dieser Bebauungsplan wird hiermit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB (Hiermit Verkündung)

(Ort, Datum Siegel) Der Bürgermeister

Teil A

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO
GE Gewerbegebiet (zulässige und Ausnahmen gem. § 8 Abs. 2 und 3 Nr. 1 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 3 (§ 17 BauNVO)
2.1 BMZ Baumassenzahl gem. § 8 BauNVO
2.2 GRZ Max. Grundflächenzahl gem. § 8 BauNVO
2.3 Höhe der baulichen Anlage
TH Max. Traufhöhe über Straßenniveau gem. § 8 BauNVO
2.4 Schlüsselung der Nutzungen, Schlüssel

	der der Nutzung	BMZ
	Nr	BMZ

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO
Baugrenze
4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB und Abs. 1 BauGB
4.1 Straßenverkehrsflächen
4.2 Straßenbegrenzungslinie
4.3 verkehrsfreie besondere Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Dimensionierung Parkfläche
4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und sonstige private Flächen in der verkehrsfreien
Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Pflanzungen, Nutzungsbegrenzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
5.1 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, welche nicht auf dem Baugrundstück gesichert werden
gemäß Maßnahme: Pflanzvorbereitung nach Artenauswahlen
5.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Anpflanzen Bäume (pflanzlose Maßnahmen)
Wichtige Pflanzung: Pflanzgebot für Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen zum als Maßnahme: Pflanzvorbereitung nach Artenauswahlen
Pflanzdichte: pro Gehölz/m 1 Gehölz/ a: 1,5 m²
6. Sonstige Planzeichen
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
gem. § 9 Abs. 7 BauGB
6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
gem. § 16 Abs. 5 (BauNVO)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. vorhandene Flurstücksgrenzen
2. 12/13 Flurstücksnummer
3. Gemeindegrenze
4. Vermaßung Fernsprechung DIN 406
5. vorhandene Fernsprechleitung
6. vorhandenes Kabel der EVM

Teil B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Art der baulichen Nutzung
Im Gewerbegebiet sind zulässig gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Gewerbe, Nicht zulässig sind Anlagen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 16 ff BauNVO
In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet darf der vorhandene Oberflächenwert nur in dem Umfang versiegelt werden, der Grundfläche des Pflanzgrundstücks angemessen ist. Die max. versiegelbare der Grundfläche beträgt somit 60 %.
Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt 8,0.
Die maximale Traufhöhe liegt bei 8,0 m.
2. Grünordnerische Festsetzungen
2.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächige Gehölzpflanzungen sind auf dem ausgewiesenen Raum auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich Pflanzgrundstück anzupflanzen. Sie sind entsprechend der Artenauswahlliste und unter Berücksichtigung der Pflanzgebote mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 1,5 qm anzulegen.
Auf einem für den Gewerbepark notwendigen Sicherheitsstreifen von 10,0 m Breite ist eine 3,0 m breite und mit sonstiger Gehölzflora gestaltete Grünfläche anzulegen. Hier sind aus Sicherheitsgründen und auch Gründen der Zugänglichkeit keine Anbauten zulässig. Grünen Gestaltung angepaßt sein soll.
2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form der Anpflanzung mit Feldgehölzen. Nachgen Gehölzpflanzungen sind sonstige Bepflanzungen, sind mit Laub- oder Nadelbäumen, mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 1,5 qm Ausgleichsfläche dabei auf der Fläche einzelne für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durchführen wurden zu benennen.
2.3 Straßenbäume
In den Verkehrsflächen mindestens den Erschließungsstraßen 1 und 2 sind Straßenbäume in Abstimmen von ca. 15 m anzupflanzen.
2.4 Die Anbauzone für Gewerbe hat gegenüber sonstigen Bereichen mindestens durch Tiefe Pfle 1,2 m anzugen.
2.5 Pro vorbestimmter 100 m² versiegelbarer Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück ein Baum der Artenauswahlliste zu pflanzen. Die zur Pflanzbindungsfestsetzung vorgesehenen Bäume müssen hochstämmig angepflanzt werden.
2.6 Je 5 Stellplätze ist ein großkronigen Baum zu pflanzen.
2.7 Bei Dachdeckung ohne in den Positionen 2.1 bis 2.6 angeführten Maßnahmen kann auf weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet werden.
3. Garagen und Stellplätze
Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken sicherzustellen und in ausreichendem Maße, in der gewünschten Bauweise herzustellen.
4. Nachrichtliche Übernahme
gem. § 9 Abs. 6 BauGB sowie auch nachrichtlich durch Planzeichen
Auf der Fernsprechleitung DN 406 des Fernkabel VVG. Sicherungsbereich
Auf der Trassenbeschreibung DN 800
Auf dem 110 kV Kabel der EVM
5. Schutzmaßnahmen zu Lärmimmissionen gem. § 9 Abs. 6 BauGB:
Die neuen Lage der in Pkt. 4 nachrichtlich übernommenen, vorhanden in der Schutzzone 2 Gewährleistung mit dem Versorgungsträger zu benennen.
Immissionsgr. Schutz) vorzusehen
Auf dem Trassenbeschreibung DN 800 ist ein Schutzstreifen von 10,0 m (5,0 m Abstand) zur Rohrachse (einzelne Schutzbereiche ist ein Baumaßnahmen Hinweis dem Gas Versorgungsträger zu benennen) bzw. Bebauung und Bepflanzung nicht bebauungsfähig und gestattet werden.
Auf der Fernsprechleitung ist ein Schutzstreifen von 6 m (4,0 m Abstand) zur Rohrachse (einzelne Bauzustände). Der Mindestabstand zwischen Fernsprechleitung und Gebäuden (umfassender Raum) beträgt 20,0 m. Die VVG-Anlagen dürfen weder überbaut noch eingemauert werden.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Grünordnung
1.1 Pflanzgebote
Sträuchpflanzung
Pflanzdichte: Hochstämme: 1m - in 8 - 16 - 18
Sträucher: 1m - in 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 20 - 25
Sträucher: 1m - in 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 15
1.2 Artenzusammenstellung
Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Fagus sylvatica	Gemeine Buche
Malus sylvestris	Wildapfel
Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Gem. Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeinsche Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Straßenbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria 'Lutescens'	Gem. Mehlbeere
Tilia tomentosa	Silberlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenmispel
Cornus mas	Tauschnur mach-mgen
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Symphoricarpos racemosus	Gemeine Schneebeere

2. Denkmalschutz
Gem. § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen - Anhalt sind bei Erdarbeiten gemachte Zufälle bei denen es sowie zu zur Annahme gibt daß es Kulturschichten sind, geschichtsmäßige und bauwissenschaftlichen Bedeutungen zu erhalten und der Denkmalschutzbehörde zu anzuzeigen.
Bodenfunde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für den Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 25.10.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt.

(Ort, Datum Siegel) Kämmerer/Amt: Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zum „Vorentwurf" haben sich ... Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

(Ort, Datum Siegel) Kämmerer/Amt: Der Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat den ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Zur Auslegung bestimmt.

(Ort, Datum Siegel) Kämmerer/Amt: Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich bekanntgemacht worden ist.

(Ort, Datum Siegel) Kämmerer/Amt: Der Bürgermeister

5. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum Siegel) Kämmerer/Amt: Der Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat den vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum Unterschrift) Kämmerer/Amt: Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom ... gebilligt.

(Ort, Datum Siegel) Kämmerer/Amt: Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung durch Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

(Ort, Datum Siegel) Kämmerer/Amt: Der Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbestimmenden Beschluß des Gemeinderates vom ... erfüllt der hiermit erteilt beschlossen. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... bestätigt.

(Ort, Datum Siegel) Kämmerer/Amt: Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Beschluß vom ... bestätigt.

(Ort, Datum Siegel) Kämmerer/Amt: Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung durch Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

(Ort, Datum Siegel) Kämmerer/Amt: Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbestimmenden Beschluß des Gemeinderates vom ... erfüllt der hiermit erteilt beschlossen. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... bestätigt.

(Ort, Datum Siegel) Kämmerer/Amt: Der Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurd hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum Siegel) Kämmerer/Amt: Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ... in ... bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verletzungen und Fehlermöglichkeiten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Bestimmungen § 215 Abs. 2 BauGB und darauf daß § 4 Abs. 4 und § 6 Abs. 2 BauGB eingeschränkt wurden. Die Satzung ist am ... in Kraft gesetzen.

(Ort, Datum Siegel) Kämmerer/Amt: Der Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Bereich: Gemarkung Flur Maßstab 1 : 1000 Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): Vermessungsbehörde erteilt durch Amt: Az: Datum: 1996 Katasteramt Haldensleben 06 02 96 B 1 : 96

Gewerbegebiet südlich Mittellandkanal der Gemeinde Wolmirstedt	ASSMANN BERATEN + PLANEN
MAST BAU GmbH	Maßstab 555268; Bearbeitet Borzynska; Datum 16.08.1996
Bebauungsplan	gezeichnet Bogger; Datum 16.08.1996; Gezeichnet 95x125; Maßstab 1:1000
555268-EG	
	ASSMANN BERATEN + PLANEN GmbH Bernburgerstraße 5 a 39104 Magdeburg Telefon (0391) 7 30 39 - 0 Fax (0391) 7 30 39 - 149