

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### Änderungen der textlichen Festsetzungen in rot

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO Anlagen (§ 4 BImSchG, +, BImSchV) die ein förmliches Genehmigungsverfahren (§ 10 BImSchG) erfordern, sind in GE / GE(E) Gebieten allgemein nicht zulässig. Betriebe und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel einhalten. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, die auch in Mischgebieten gemäß § 5 BauGB zulässig wären.
- (2) und (3) sind auf das Plangebiet der 5. Änderung nicht zutreffend.
- (4) Einzelhandelsbetriebe Einzelhandelsbetriebe mit Waren des täglichen Bedarfs sind im Plangebiet allgemein nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden. Satz 2 ist auf das Plangebiet der 5. Änderung nicht zutreffend.
- (5) Vergnügungsbetriebe Vergnügungsbetriebe sind im Plangebiet allgemein nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)
- (1) Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- (2) Eine Überschreitung der festgesetzten Begrenzung für Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung betriebstechnologisch zwingend erforderlich ist.
- (3) Im gekennzeichneten Baubeschränkungsbereich von 50 Metern beiderseits der Leitungsschneise der 220 (110) kV und 380 kV Freileitungen besteht für alle nachfolgend aufgeführten Maßnahmen eine Zustimmungspflicht des Eigentümers der Leitung:
- Errichtung von Bauwerken aller Art (auch genehmigungsfreie Vorhaben),
  - Arbeiten auf erhöhten Standorten (Leitern, Gerüsten, Dächern o.ä.),
  - Lagern und Stapeln von Materialien,
  - Pflanzen, Aussäen und Fällen von Bäumen,
  - Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln, Erdarbeiten.
- Satz 2 ist auf das Plangebiet der 5. Änderung nicht zutreffend.
- § 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (1) **entfällt**
- (2) Mindestens 20% der Grundstücksfläche der Betriebe ist dauerhaft und standortgerecht zu begrünen. Je 200 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum aus untenstehender Pflanzliste zu pflanzen. Abweichend von Satz 2 können auch andere standortgerechte Gehölze gewählt werden, wenn sie einen vorhandenen Bestand ergänzen.
- (3) Stellplatzanlagen für PKW sind wasserdurchlässig zu befestigen (Rasengittersteine, weitflüchsiges Pflaster). Von den Grundstücken abzuführenes Regenwasser ist auf den Grundstücken rückzuhalten.
- (4) Von den gemäß Abs. 2 festgesetzten Anpflanzungen kann auf den bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gewerblich genutzten Grundstücken abgesehen werden, wenn eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle erfolgt.
- (5) **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Flurstücken 4/1 und 4/2 der Flur 17 der Gemarkung Wolmirstedt ein Anteil von 4.354 m<sup>2</sup> der gemäß GRZ überbaubaren Fläche solange als Scherrasen oder Grünland z.B. unter Photovoltaikanlagen zu gestalten ist, bis eine externe Kompensation im Umfang von 30.477 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt gemäß dem Gemeinsamen Rund-erlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42-2-22302/2 in der aktuell wirksamen Fassung erfolgt.**
- § 4 Flächen für das Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- (1) Schutzanpflanzungen Anpflanzstreifen Auf den festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind 30% Großsträucher mit einer Höhe von 3 - 6 Metern, 30% Sträucher mit einer Höhe von 1,5 - 3 Metern und 30% Sträucher mit einer Höhe von 0,5 - 1,5 Metern stufig zu pflanzen. Die verbleibenden 10% sind mit einer Reihe Großbäume, Pflanzabstand 10 Meter zu bepflanzen. Je Strauch ist eine Vegetationsfläche von 1 m<sup>2</sup> und je Baum von 3 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Bepflanzung ist auf den festgesetzten Flächen vollflächig mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen auszuführen. Die Verwendung von Pappeln ist nicht zulässig. Im Bereich der Freileitungstrassen sind die Großbäume durch Großsträucher zu ersetzen. Satz 5 ist auf den Bereich der 5. Änderung nicht zutreffend.
- (2) Anpflanzungen entlang der Straßen Entlang der Erschließungsstraßen sind an den für Einzelpflanzgebote festgesetzten Standorten einheimische großkronige Laubbäume Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 Meter Höhe über dem Erdboden zum Pflanzpunkt aufweisen. Im Bereich der Grundstückseinfahrten kann abweichend von der Festsetzung ein größerer Abstand zwischen den Bäumen gewählt werden. Die Gesamtanzahl der anzupflanzenden Bäume je Grundstück ist dann durch Verringerung der Abstände der restlichen Bäume zu garantieren. Die Baumreihe ist weiterhin auf 3 Meter Breite vollflächig durch Rasenaussaat und Strauchanpflanzung zu begrünen. Zur Herstellung von Einfahrten kann der Grünstreifen unterbrochen werden. Je 50 Meter Länge des Grünstreifens ist eine Einfahrtsbreite von maximal 10 Meter zulässig. Im Bereich der Hochspannungsleitung sind anstelle der Baumanpflanzungen Großsträucher anzupflanzen.
- (3) Zäune im Plangebiet sind durch eine dichte Strauchhinterpflanzung zu begrünen.
- (4) Stellplatzanlagen für PKW sind durch das Anpflanzen von Laubbäumen zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- (5) Von den gemäß Abs. 2 und Abs. 4 festgesetzten Anpflanzungen kann auf den bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gewerblich genutzten Grundstücken abgesehen werden.
- (6) **Bindungen für Erhaltung** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass das Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelegene Feldgehölz dauerhaft zu erhalten ist.

- § 5 Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Die mit 1 gekennzeichnete Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, ist mit einem Leitungsrecht für die Energieversorgung für die vorhandenen 220 kV und 380 kV Freileitungen zu belasten. Dem Betreiber der Leitungen ist zur Pflege, Wartung und zum Austausch der Leitung Zutritt über die private Grundstücksfläche zu gewähren. Erforderliche Sicherheitsabstände gemäß DIN sind einzuhalten.
- (2) Absatz 2 ist auf den Bereich der 5. Änderung nicht zutreffend.

### § 6 Bezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

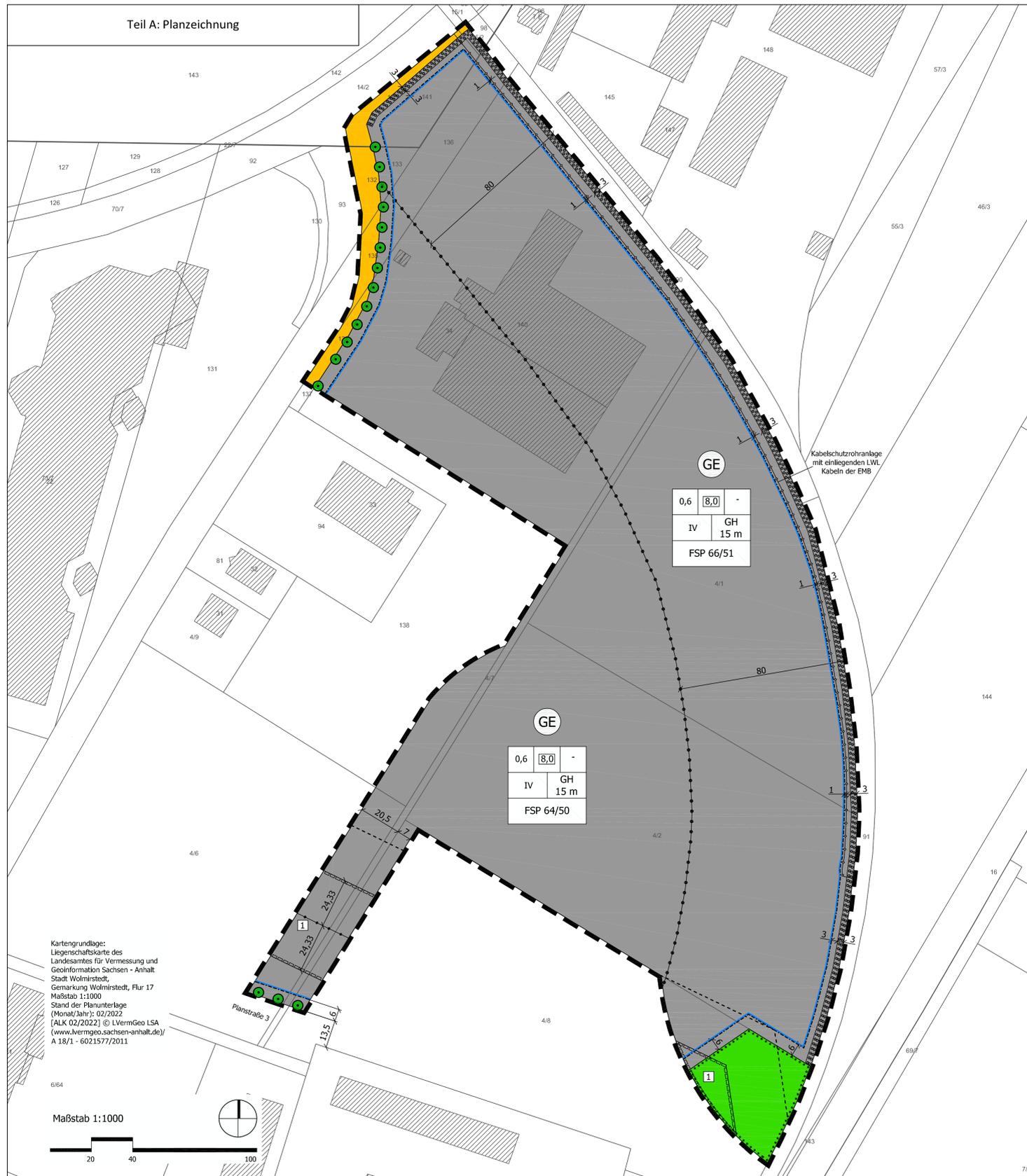
- (1) Die Höhenangaben beziehen sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straßenfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie zum Grundstück.

#### Pflanzliste

großkronige Bäume	Sträucher und Gehölze
Quercus robur	- Stieleiche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
	- Prunella
	- Weißdorn
	- Schlehdorn
	- Gewöhnlicher Schneeball
	- Rote Heckenkirsche
sonstige Bäume	
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyrastris	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eibersche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel

Hinweise:  
Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich des Bergwerkfeldes 613/90/1007 für untertägigen Salzabbau der K+ S Minerals and Agriculture GmbH. Hinsichtlich der Gründung sind die in der Begründung zum Bebauungsplan vermerkten Deformationswerte zu berücksichtigen.

## Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt Stadt Wolmirstedt, Gemarkung Wolmirstedt, Flur 17 Maßstab 1:1000 Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr): 02/2022 [ALK 02/2022] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 - 6021577/2011

Maßstab 1:1000

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/92 "Gewerbegebiet Nord II" beschlossen	Für den Entwurf des Bebauungsplanes	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegt	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen
vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2017	Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irlleben / Abendstraße 14a	vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am	vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)	vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am
Wolmirstedt, den	Irlleben, den	Wolmirstedt, den	Wolmirstedt, den	Wolmirstedt, den
Bürgermeisterin	Architekt für Stadtplanung	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat erneut öffentlich ausgelegt	Als Satzung beschlossen	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Inkraftgetreten	
vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)	vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 10 BauGB am		Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.	
Wolmirstedt, den	Wolmirstedt, den	Wolmirstedt, den	Wolmirstedt, den	
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	

## Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/92 Gewerbegebiet Nord II, Stadt Wolmirstedt, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Wolmirstedt, den  
Bürgermeisterin

## Planzeichenerklärung

- I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  
Zulässigkeiten siehe § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen
- FSP 65/50 flächenbezogener Schalleistungspegel als Höchstwert § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen Tagwert/ Nachtwert in dB(A) /m<sup>2</sup>
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 8,0 Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
- GH 12 m Gesamthöhe baulicher Anlagen bis zu Ihrer Oberkante als Höchstmaß über dem Bezugspunkt der mittleren Straßenhöhe der das Baugrundstück erschließenden Erschließungsstraßen gemessen an der Begrenzung der Verkehrsfläche
- III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- keine Bauweise festgesetzt
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünflächen  
Zweckbestimmung: Abstandsgrün
5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- anzupflanzender Baum
6. sonstige Planzeichen
- 1 Umgrenzung der Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten einer Hochspannungsleitung der 50 Hertz Transmission GmbH zu belasten sind (siehe auch Hinweise)
- ~ Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Emissionen in Baugebieten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Begrenzung des Bereiches in dem die in § 2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen angeführten Abstimmungs-erfordernisse bestehen

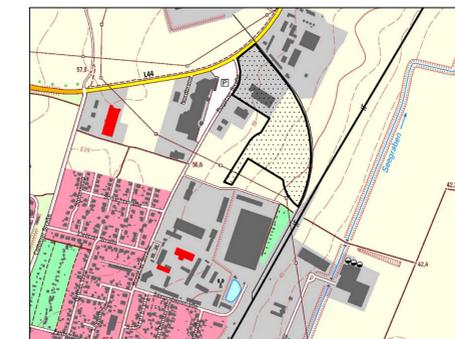


Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt

Bebauungsplan Nr. 7/92 "Gewerbegebiet Nord II" 5. Änderung

Entwurf August 2022

Maßstab 1: 1000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. J. Funke 39167 Irlleben, Abendstr.14a

verkleinert Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, (TK 10 03/2018) © VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 - 6021577/2011