

[illegible]

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:

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 
- Bauleitplanung der
Stadt Wolmirstedt

Änderungen der textlichen Festsetzungen in rot

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Gewerbegebiete und eingeschrankte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO (Anlagen (§ 4 BImSchG, 4. BImSchV) die ein förmliches Genehmigungsverfahren (§ 10 BauNVO) erfordern, sind in GE/ GE(E) Gebieten allgemein nicht zulässig. Betriebe und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie die festgesetzten flächenbezogenen Schallemissionspegel einhalten. In den eingeschrankten 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 Baubeschränkungsgebiet von 50 Metern biderselbst der Leitungssache 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 Füllen von Bäumen,
- Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln, Erdbarbeiten.
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 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbau aus unterstehender 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, wettuligtes Pflaster). Von den Grundstücken abzuführendes 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 Wolmirsteint ein Anteil von 4.354 m² 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 Rundelass 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 Anpflanzungstreifen
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 stufung zu pflanzen. Die verbleibenden 10% sind mit einer Reihe Großbäume, Pflanzabstand 10 Meter zu bepflanzen. Je Strauch ist eine Vegetationsfläche von 1 m² und je Baum von 3 m² 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 Einzelpflanzgebiete festgesetzten Standorten einheimische großkrönige Laubbäume Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 Meter Höhe über dem Erdboden zum Pflanzzeitpunkt aufweisen. Im Bereich der Grundstückszufahrten 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) Zäume 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 großkröniger Laubbau 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 Leitungsgeräten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die mit 1 gekennzeichnete Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsgeräten 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 Leitungs 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	großkrönige Bäume	Sträucher und Gehölze
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche	<i>Acer amplexa</i> - Feldahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche	<i>Cornus sanguinea</i> - Roter Hartriegel
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn	<i>Corylus avellana</i> - Haselnuß
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde	<i>Ligustrum vulgare</i> - Liguster
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn	<i>Rosa canina</i> - Wildrose
		<i>Crataegus spinosa</i> - Weißdorn
		<i>Prunus spinosa</i> - Schlehdorn
		<i>Viburnum opulus</i> - Gewöhnlicher Schneeball
	sonstige Bäume	
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche	
<i>Prunus pyramidalis</i>	- Wildbirne	
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche	
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel	<i>Lonicera xylosteum</i> - Rote Heckenkirsche