

**Textliche Festsetzungen**

(geänderte Festsetzungen rot kursiv)

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete**  
 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Vorhaben (Betrieb und Anlagen) in den abgegrenzten Baugebietsflächen nur zulässig sind, wenn ihre Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.  
 Die festgesetzten Emissionskontingente in dB(A)/m<sup>2</sup> beziehen sich jeweils auf die im Bebauungsplan durch sonstige Flächen oder durch Nutzungsartengrenze (Planzeichen 15.14, gem. PlanZV) abgegrenzten Baugebietsflächen.  
 Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Richtungssektor A:  
 Sektorursprung: Rechtswert 4473963, Hochwert 5791046, Lagestatus 150  
 Sektorbereich: 215° - 345° bezogen auf Nordrichtung 0° rechtsdrehend, erhöht sich das Emissionskontingent  $L_{EK}$  aller Teilflächen um 3 dB(A) tags und nachts.  
 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 dieser Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3) unter Vernachlässigung aller Minderungsmaße außer der Abstandsminderung bei freier Schallausbreitung mit Vollkugelabstrahlung.  
 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Zulässigkeitsvoraussetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- (3) Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete**  
 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie über eine Lärmschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 verfügen. Der Bemessung der Lärmschalldämmung ist der Fall maximaler Ausnutzung der zulässigen Emissionskontingente zu Grunde zu legen. Außenwohnbereiche sind unzulässig.
- (4) Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, urbane Gebiete und Mischgebiete**  
 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsläden im Plangebiet unzulässig sind.
- (5) Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete**  
 Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen eingehalten und eine Geschossflächenzahl von 1,2 nicht überschritten wird. Für das bestehende dreigeschossige Gebäude Fabrikstraße 13 wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz für die Dreigeschossigkeit festgesetzt.
- (6) Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, urbane Gebiete und Mischgebiete**  
 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan die Höhe von 45,00 m ü. NN (durchschnittliche Geländehöhe) festgesetzt.

**2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende abweichende Bauweise im Plangebiet gilt:  
 - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne die Beschränkung der Baukörper auf eine Länge von 50 m.

**3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)**

Die innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung privater Garten/Park befindlichen Großbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig so zu ersetzen, dass der parkartige Charakter erhalten bleibt.

**4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

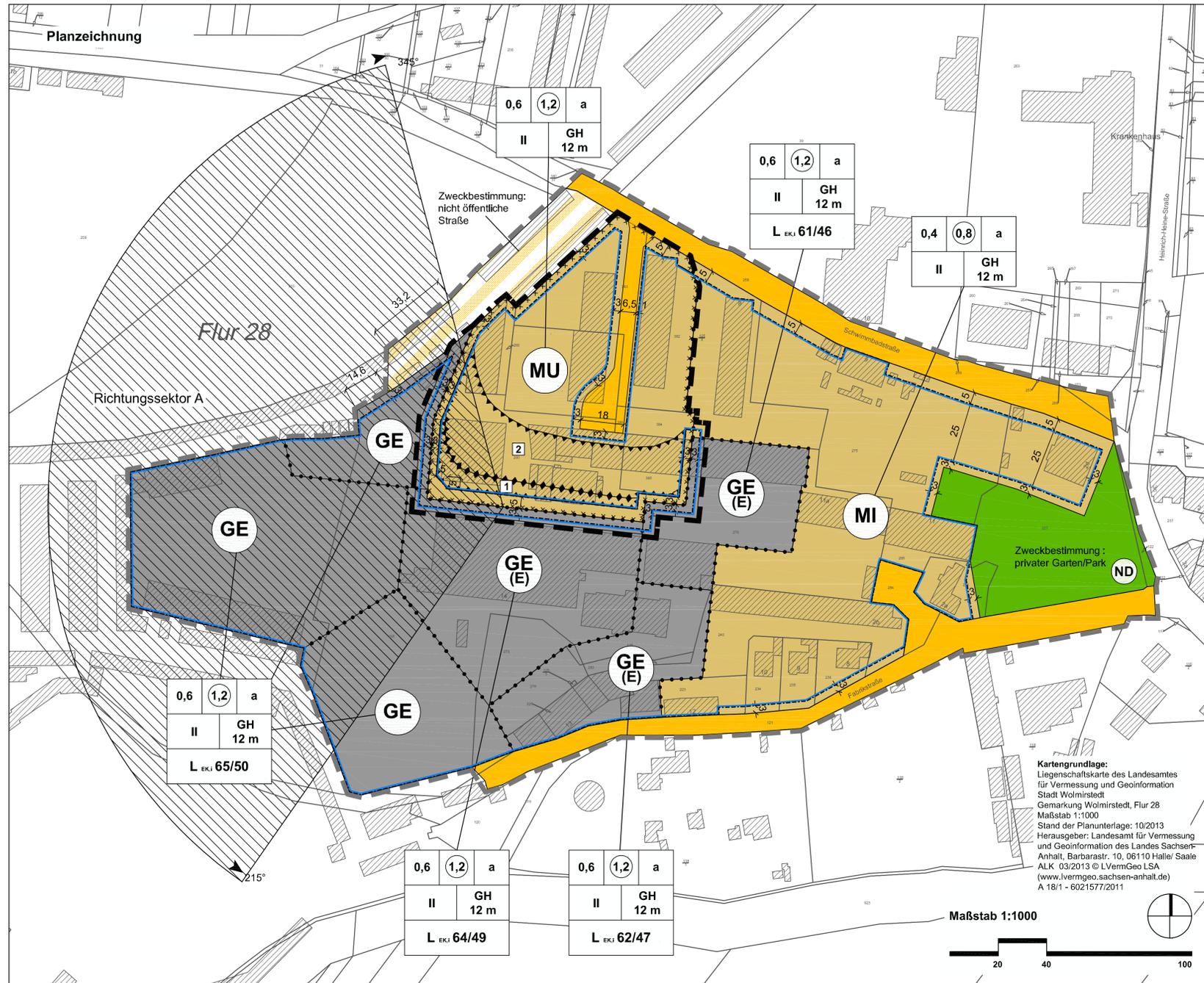
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in dem im untenstehenden Beiplan gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66- 70 dB(A)) und in dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61- 65 dB(A)) Vorhaben mit schutzbedürftigen Nutzungen nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Umfassungsbauteilen für die jeweils zutreffenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Abs. 5 erfüllen. *Das gesamte urbane Gebiet ist dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen, hierfür gelten Satz 1 und 3 ebenfalls.*  
 Ausnahmen von Satz 1 können dann zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder einer Lage auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite nicht erforderlich ist. Außenwohnbereiche sind in den Lärmpegelbereichen III und IV zur lärmabgewandten Seite zu orientieren oder zur Lärmquelle hin abzuschirmen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb der in der Planzeichnung mit 1 und 2 bezeichneten Teilflächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Schlafräume mit schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer zentralen Lüftungsanlage auszurüsten. Auf der mit 1 bezeichneten Fläche gilt dies auch für Wohnräume. Ein Schutzanspruch, der die festgesetzten Emissionskontingente der Gewerbebetriebe durch heranrückende Wohnbebauung einschränken würde, wird ausgeschlossen.*



Beiplan: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (Quelle: ECO - Akustik Barleben, Juli 2014)

**Hinweise:**

- Die im Plangebiet gelegene ehemalige Zuckerfabrik und der Stahlbau-betrieb sind im Mitteldeutschen Altlasteninformationssystem (MDALIS) aufgrund der Vermutung als Altlastenverdachtsfläche registriert.
- 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.



**Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**

**I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO) (Einschränkungen siehe auch Pkt.1 textliche Festsetzungen)
- MU** urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) (Einschränkungen siehe auch Pkt.1 textliche Festsetzungen)
- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (Einschränkungen siehe auch Pkt.1 textliche Festsetzungen)
- GE (E)** eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (Einschränkungen siehe auch Pkt.1 textliche Festsetzungen)

**L EK 58/40** Emissionskontingent DIN 45691 gemäß Pkt. 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen Tagwert/ Nachtwert in dB(A)/m<sup>2</sup>

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (Zahlenwert als Beispiel)
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) (Zahlenwert als Beispiel)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Zahlenwert als Beispiel)
- GH 12 m** Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß Pkt. 1 der textlichen Festsetzungen (Zahlenwert als Beispiel)

**2. überbaubare Flächen, Bauweise**

- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung gemäß Planeintrag)

**4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- private Grünfläche (Zweckbestimmung gemäß Planeintrag)

**5. sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des gesamten Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- (ND)** Naturdenkmal (nachrichtliche Übernahme)

**II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

- Umgrenzung der Flächen für deren Böden ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht

**Kartengrundlage:**  
 Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Wolmirstedt  
 Gemarkung Wolmirstedt, Flur 28  
 Maßstab 1:1000  
 Stand der Planunterlagen: 10/2013  
 Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt, Barbarastr. 10, 06110 Halle/Saale  
 ALK 03/2013 © LVermGeo LSA  
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
 A 18/1 - 6021577/2011

Maßstab 1:1000



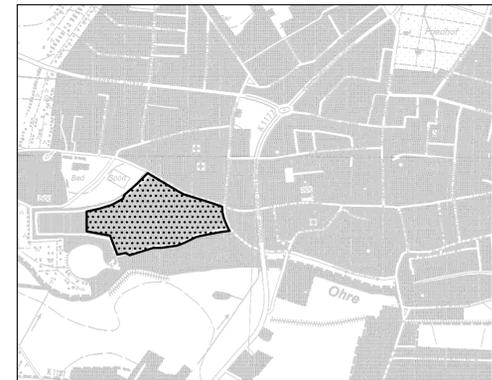
Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt

Landkreis Börde

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/13 "Fabrikstraße/Schwimmbadstraße" im Verfahren nach § 13a BauGB**

Entwurf Oktober 2023

Maßstab 1: 1000



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

verkleinertes Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, TK 10/3/2013 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 6021577/2011

<p>Satzung der Stadt Wolmirstedt über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/13 "Fabrikstraße / Schwimmbadstraße"</p> <p>Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/13 "Fabrikstraße/ Schwimmbadstraße", Stadt Wolmirstedt, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p>	<p>Für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung              Dipl.Ing. Jaqueline Funke              39167 Ixleben / Abendstraße 14a</p> <p>Ixleben, den .....</p> <p>Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/13 Fabrikstraße/ Schwimmbadstraße beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .....</p> <p>Wolmirstedt, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am .....</p> <p>Wolmirstedt, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Wolmirstedt, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>
<p>Die Änderung des Bebauungsplanes wurde nach Abwägung der vorgetragenen Anregungen und Hinweise als Satzung beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 10 BauGB am .....</p> <p>Wolmirstedt, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Wolmirstedt, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Inkraftgetreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.</p> <p>Wolmirstedt, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</p> <p>Eine Verletzung der nach § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtlichen Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften des § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächeninhalts des Bebauungsplanes sowie der nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Wolmirstedt, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	