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 $L_{EK,I}$ 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)/m² beziehen sich jeweils auf die im Bebauungsplan durch sonstige Flächen oder durch Nutzungsartengrenze (Planzeichen 15.14. gem. PlanZV) abgegrenzten Baugebietsteilflächen.
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 Minderungsterme 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 Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.

(5) Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete
Eine Überschreitung der festgesetzen 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.

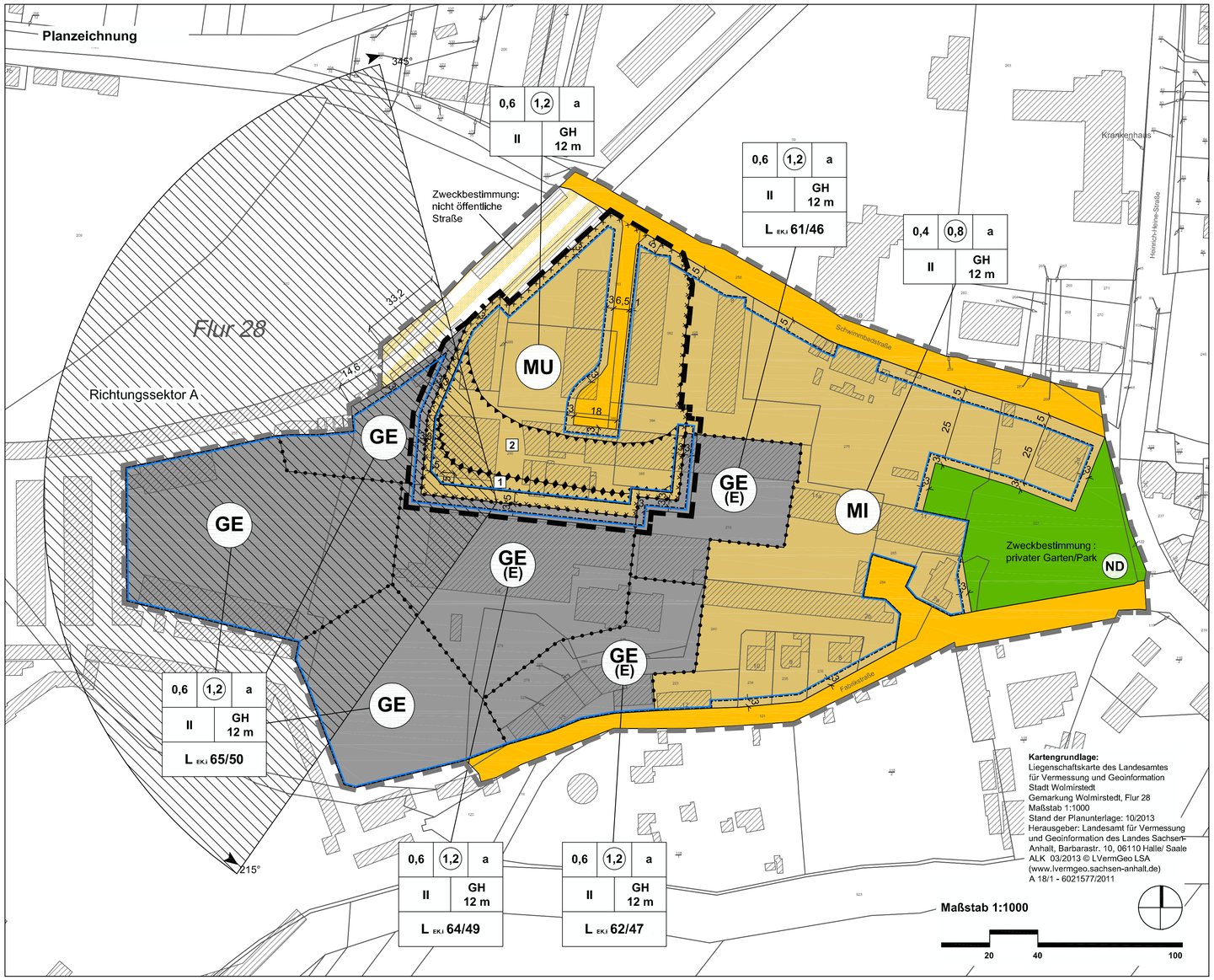
4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

(1) 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. Die Wirksamkeit der Abschirmung von Außenwohnbereichen ist nachzuweisen.

(2) *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 schallgedämmten 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:
1. Die im Plangebiet gelegene ehemalige Zuckerfabrik und der Stahlbaubetrieb sind im Mitteldeutschen Altlasteninformationssystem (MDALIS) aufgrund der Vornutzung als Altlastenverdachtsfläche registriert. Für den Standort des urbanen Gebietes besteht nach Abbruch der Gebäude ein Untersuchungserfordernis auf schädliche Bodenveränderungen.
2. 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)
- $L_{EK,I}$ 58/40 — Emissionskontingent DIN 45691 gemäß Pkt. 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen Tagwert/ Nachtwert in dB(A) /m²
- 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

Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt

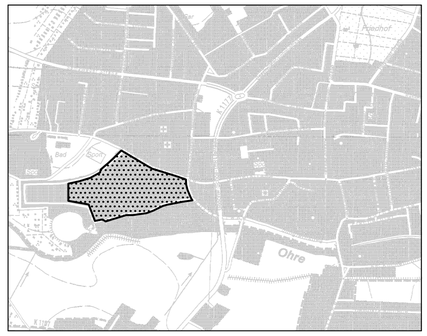
Landkreis Börde

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/13 "Fabrikstraße/Schwimmbadstraße"

im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung Februar 2024

Maßstab 1: 1000



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

verkleinerter Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt, TK 10/03/2013 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1 - 6021577/2011

Satzung der Stadt Wolmirstedt über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/13 "Fabrikstraße / Schwimmbadstraße"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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.

Für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben / Abendstraße 14a

Irxleben, den

Architekt für Stadtplanung

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/13 Fabrikstraße/ Schwimmbadstraße beschlossen

vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2023.

Wolmirstedt, den

Bürgermeisterin

Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen

vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 30.11.2023

Wolmirstedt, den

Bürgermeisterin

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen

vom 08.01.2023 bis 09.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Wolmirstedt, den

Bürgermeisterin

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde nach Abwägung der vorgetragenen Anregungen und Hinweise als Satzung beschlossen

vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 10 BauGB am .....

Wolmirstedt, den

Bürgermeisterin

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Wolmirstedt, den

Bürgermeisterin

Inkraftgetreten

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.

Wolmirstedt, den

Bürgermeisterin

Planerhaltung § 215 BauGB

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 Flächennutzungsplanes sowie der nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Wolmirstedt, den

Bürgermeisterin