



### 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)

**WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**MU** urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse zwingend

**FH 10 m** Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**---** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**E** nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**ED** nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**H** nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**g** geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

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

**■** Straßenverkehrsflächen

**■** Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

**▼** Zufahrtsbereiche zur Heinrich - Heine - Straße

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

**■** öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage, Spielplatz und Niederschlagswasserrückhaltung

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

**+** zu erhaltender Baum

**+** anzupflanzender Baum

6. sonstige Planzeichen

**□** Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für einen Löschwasserbrunnen und dessen Zugangsmöglichkeiten zu belasten sind

**—** Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung in Baugebieten

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Kennzeichnungen

**□** Kennzeichnung der Bereiche in denen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 auftreten mit Angabe des Lärmpegelbereiches

LPB ... Lärmpegelbereich (Nummerierung röm.)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

**---** mögliche Grundstücksteilung

### (Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den urbanen Gebieten die gemäß § 6a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungstätten und Tankstellen unzulässig sind. In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche oder Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemessen an der Begrenzung der Verkehrsfläche festgesetzt.
- § 2 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass Grundstückszufahrten zur Heinrich - Heine - Straße nur innerhalb der festgesetzten Zufahrtsbereiche zulässig sind.
- § 3 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass je angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche pro Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist.
- (2) Von den im Straßenraum festgesetzten Standorten für Anpflanzungen darf im Rahmen der Straßenausbauplanung abgewichen werden, wenn die Anzahl der anzupflanzenden Bäume beibehalten wird.
- (3) Von der im Plan festgesetzten Erhaltungsbindung für Bäume sind Ausnahmen zulässig, wenn die Standsicherheit der Bäume gefährdet ist. Es sind dann gleichwertige Neuanpflanzungen vorzunehmen.
- (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die Flächen zwischen der Begrenzung der Verkehrsflächen und der zu diesen Anlagen aus- gerichteten Baugrenze mit Ausnahme von notwendigen Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen durch Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten sind. Steinschüttungen (Kies oder Schotterbeete) sind hierbei unzulässig.

### Örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 BauO LSA über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32/16 "Heinrich-Heine-Straße"

- Die örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs.1 Nr. 1 BauOLSA gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32/16 "Heinrich-Heine-Straße". Sie regelt die Gestaltung der Dachneigungen und der Einfriedungen.
- Im Plangebiet sind nur Gebäude mit flachen oder flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 25° zulässig.
- Einfriedungen sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,40 Meter zulässig. Entlang von Straßen und Grünflächen sind Einfriedungen nur als Zäune oder als Hecken mit einer Höhe von maximal 1,2 Meter zulässig. Zäune müssen dabei einen Öffnungsanteil von mindestens 60% aufweisen. Allgemein unzulässig sind Einfriedungen aus geschlossenen Betelementen, Gabionen und Zäune mit Kunststoffolieneinlagen.
- Ordnungswidrig im Sinne der § 8 Abs. 6 KomVG LSA handelt, wer als Bauherr, Unternehmer oder Grundstückseigentümer im Geltungsbereich nach Nr. 1 vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen gemäß Nr. 2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 KomVG LSA mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Die unzulässige Anlage ist zu beseitigen.



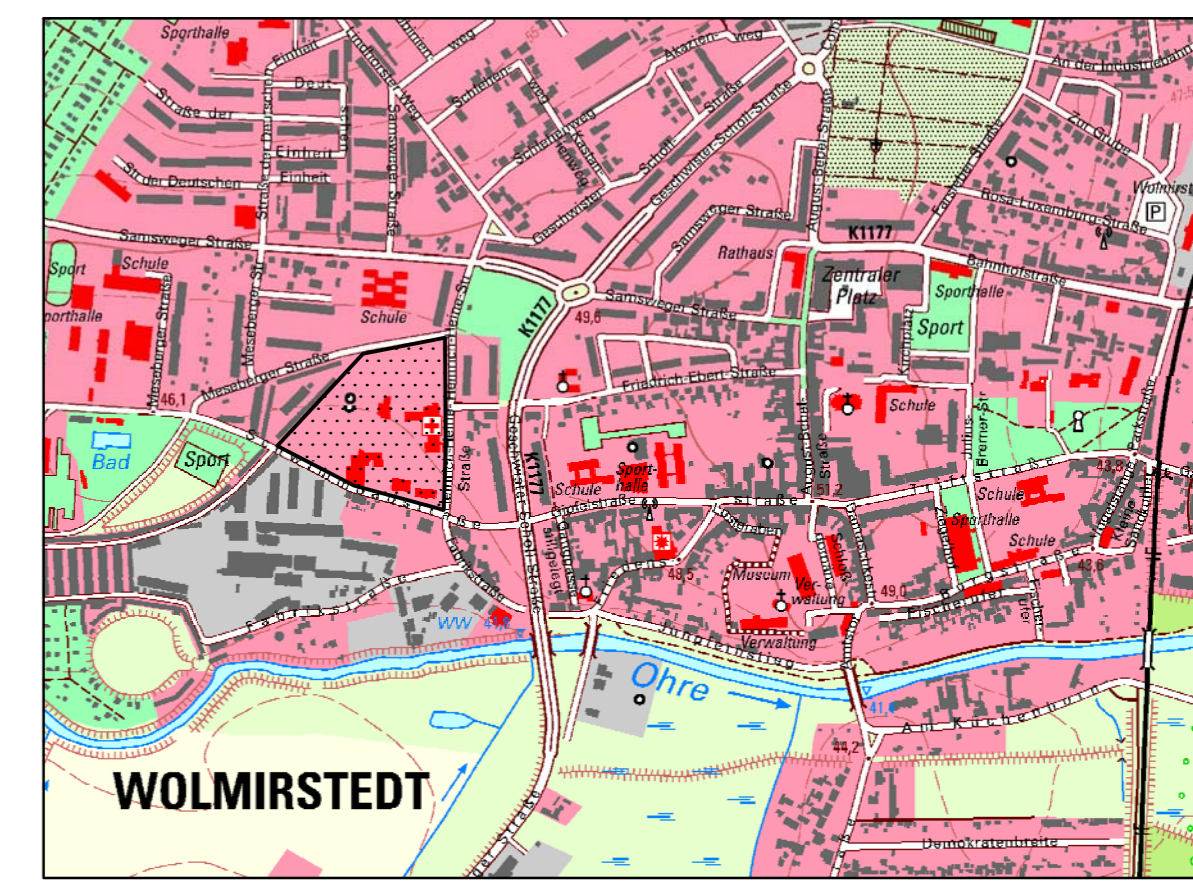
Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt

Bebauungsplan Nr. 32/16 "Heinrich-Heine-Straße"

im Verfahren nach § 13a BauGB

Abdruck der Urschrift

Maßstab 1: 1000



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

Lage im Raum: [TK 10 / 10/2014] © L VermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/ A 18/1 - 6021577/2011)

<p><b>Satzung der Stadt Wolmirstedt über den Bebauungsplan Nr. 32/16 "Heinrich-Heine-Straße"</b></p> <p>Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 08.07.2021 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32/16 "Heinrich-Heine-Straße" bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32/16 "Heinrich-Heine-Straße" im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.2016, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 18.03.2018. Der Aufstellungsbeschluss wurde geändert mit Beschlüssen vom 05.12.2019 und vom 26.03.2020.</p> <p>Wolmirstedt, den 09.07.2021 gez. Cassuhn Die Bürgermeisterin L.S.</p>	<p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den 08.07.2021 gez. J. Funke Architekt für Stadtplanung L.S.</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.03.2021.</p> <p>Wolmirstedt, den 09.07.2021 gez. Cassuhn Die Bürgermeisterin L.S.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 12.04.2021 bis 16.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 04.04.2021 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Wolmirstedt, den 09.07.2021 gez. Cassuhn Die Bürgermeisterin L.S.</p>	<p>Als Satzung beschlossen.</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 10 BauGB am 08.07.2021</p> <p>Wolmirstedt, den 09.07.2021 gez. Cassuhn Die Bürgermeisterin L.S.</p>
<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Wolmirstedt, den 09.07.2021 gez. Cassuhn Die Bürgermeisterin L.S.</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 08.12.2021 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Wolmirstedt, den 09.12.2021 gez. i.V. M. Kohrausch Die Bürgermeisterin L.S.</p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Wolmirstedt, den Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Hinweise:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Maßnahmen des Schallschutzes, die gemäß § 15 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu beachten sind.</b> Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Außenbauteile und Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich III oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen. Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III oder höher sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schalldämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen. Die erforderlichen Raumdämmmaße betragen für den Lärmpegelbereich III 35 dB und für den Lärmpegelbereich IV 35 dB. Die vorstehenden Maßnahmen gelten nicht, wenn dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der zur Lärmquelle im Süden des Gebietes abgewandten Lage der Außenbauteile nicht erforderlich ist.</li> <li><b>Maßnahmen des Artenschutzes die auf Grundlage des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind.</b> Die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen ist in der Brut- und Fortpflanzungsperiode vom 01.03. bis zum 30.09. jedes Jahres unzulässig.</li> </ol>		