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, 4. 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 Schallleistungspegel 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) Vergnügungsstätten
Vergnügungsstätten 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 Leitungsachse der 220 (110) kV und 380 kV Freileitungen besteht für die 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 m² 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, weitfugiges Pflaster). Von den Grundstücken abzuführendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten.

(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 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Flurstücken 4/1 und 4/7 der Flur 17 der Gemarkung Wolmirstedt ein Anteil von 4.284 m² der gemäß GRZ überbaubaren Fläche solange als Schotterrasen oder Grünland o.ä. unter Photovoltaikanlagen zu gestalten ist, bis eine externe Kompensation im Umfang von 38.477 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2 in der aktuell gültigen 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 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 Straßenbäume 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 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 gewährleisten. Die Baumreihe ist beidseitig auf 3 Meter Breite vollflächig durch Rasenansaat 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 Strauchheckenpflanzung 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 Erhaltungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass der 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)

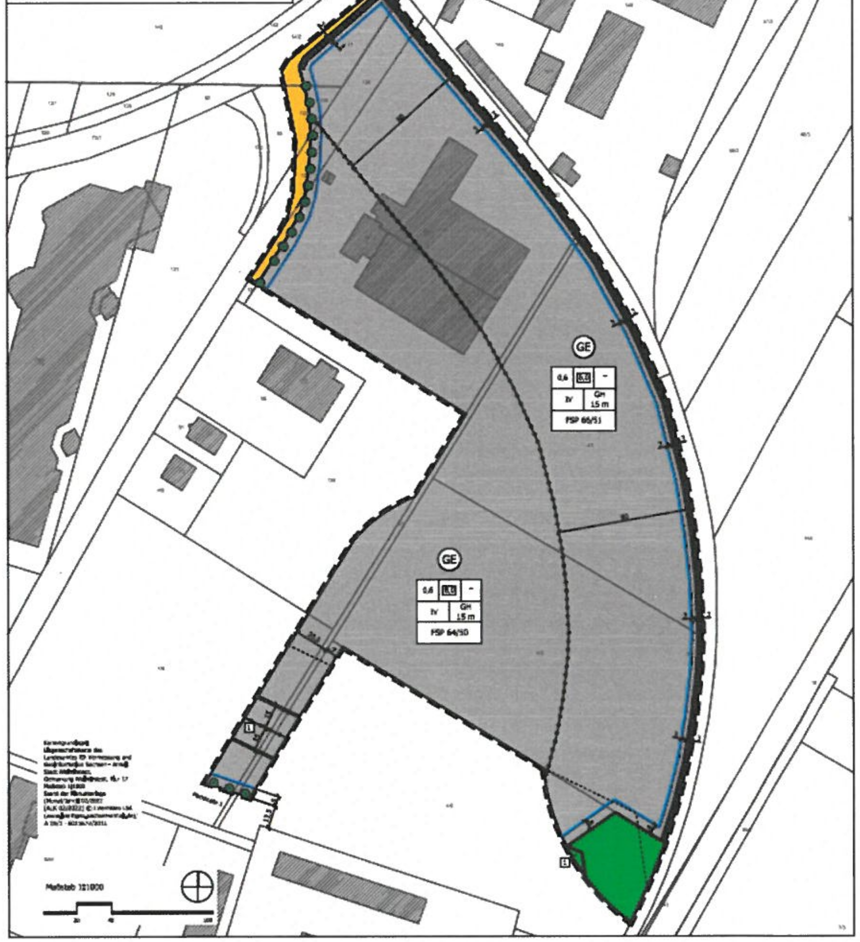
(1) Die Höhenangaben beziehen sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straßenfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie zum Grundstück.

Pflanzliste

Großkronige Bäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer campestre	- Feldahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuß
Tilia cordata	- Winterlinde	Ligustrum vulgare	- Liguster
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Rosa canina	- Wildrose
sonstige Bäume		Crataegus spec.	- Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Pyrus pyraster	- Wildbirne	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Malus sylvestris	- Wildapfel		

Hinweis
Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich des Bergwerksfeldes II-B/90/1007 für untertägigen Salzabbau der K+ S Mineral and Agriculture GmbH. Hinsichtlich der Gründung sind die in der Begründung zum Bebauungsplan vermerkten Informationswerte zu berücksichtigen.

Teil A: Planzeichnung



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

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. 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)

Zeichen	Erklärung
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) Zulässigkeiten siehe § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen
FSP 65/50	flächenbezogener Schallleistungspegel als Höchstwert § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen Tagwert/ Nachtwert in dB(A) /m²
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
5,0	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)

Zeichen	Erklärung
(blaue Linie)	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-	keine Bauweise festgesetzt

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

Zeichen	Erklärung
(gelb)	Straßenverkehrsflächen

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

Zeichen	Erklärung
(grün)	private Grünflächen Zweckbestimmung: Abstandsgrün

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Zeichen	Erklärung
	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

Zeichen	Erklärung
1	Umgrenzung der Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten einer Hochspannungsleitung der Avacon Netz GmbH zu belasten sind
	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)

Zeichen	Erklärung
-------	Begrenzung des Bereiches in dem die in § 2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen angeführten Abstimmungserfordernisse bestehen

Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt

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

Vorentwurf Juni 2022

Maßstab 1: 1000

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