

## 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 Schalleistungspegel 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) Vergnügungsbetriebe  
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 Leitungachse der 220 (110) kV und 360 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 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 m<sup>2</sup> 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 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 Wolmirstedt ein Anteil von 4.354 m<sup>2</sup> 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 Rund-erlass 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 Bäu-  
men, 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, Pflanz-  
abstand 10 Meter zu bepflanzen. Je Strauch ist eine Vegetationsfläche von 1 m<sup>2</sup> und je Baum von 3 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Bepflanzung ist auf den fest-  
gesetzten Flächen vollflächig mit einheimischen, standortgerechten Gehöl-  
zen 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 Einzelpflanzgebote fest-  
gesetzten Standorten einheimische großkronige Laubbäume Bergahorn  
(Acer pseudoplatanus) zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stamm-  
umfang von mindestens 14 cm in 1 Meter Höhe über dem Erdboden zum  
Pflanzzeitpunkt aufweisen. Im Bereich der Grundstückseinfahrten 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) Zäune 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 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 gewerb-  
lich genutzten Grundstücken abgesehen werden.

(6) Bindungen für Erhaltungen

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 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 360 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 Straßengrenzungsline zum Grundstück.

Pflanzliste

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

Hinweise:

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.

