

**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)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 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)
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen

**4. sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand
- Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
- 1** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Hinterlieger im Plangebiet sowie die Träger der Ver- und Entsorgung
- 2** Gehrecht zugunsten des Flurstücks 59/7 der Flur 23
- 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.)

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, die im Falle eines Extremhochwassers (HQ 200), d.h. durch Überströmen und bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden. Für diese sind nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten erstellt und im Internet eingestellt worden. Sie sind nicht gemäß § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert. Auf das bestehende Hochwasserrisiko wird hingewiesen.

**Kartengrundlage:**  
[ALK/ 10/2021] © LVermGeoLSA  
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/  
A 18/1 - 6021577/2011  
  
Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Stadt Wolmirstedt  
Gemarkung Wolmirstedt  
Flur 23 Maßstab 1:1000  
Stand der Planunterlage: 10/2021

**Maßstab 1:1000**

**(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 allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig sind.
- (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 42,8 Meter ü.NHN (dies entspricht der mittleren Geländehöhe) festgesetzt.

- § 2 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) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die Flächen zwischen der Begrenzung der Verkehrsflächen oder der Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, und den zu diesen Anlagen ausgerichteten Baugrenzen mit Ausnahme von notwendigen Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen durch Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten sind. Steinschüttungen (Kies oder Schotterbeete) sind hierbei unzulässig.

- § 3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes Lärmschutz durch eine Lärmschutzwand oder Gabionen in einer Höhe von mindestens 3 Meter herzustellen ist.

**Maßnahmen, die aufgrund fachgesetzlicher Regelungen einzuhalten sind:**

- 1. Maßnahmen des Schallschutzes die gemäß § 15 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu beachten sind**
- 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. In den Lärmpegelbereichen IV und V sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen. Außenwohnbereiche in den Lärmpegelbereichen IV und V sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwände, Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Die erforderlichen Raumdämmmaße betragen für den Lärmpegelbereich IV 35 dB und für den Lärmpegelbereich V 40 dB. Die vorstehenden Maßnahmen können auf Nachweis gemindert werden, wenn vorstehender Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der zur Lärmquelle im Westen des Gebietes abgewandten Lage der Außenbauteile oder vorgelagerter aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht in vollem Umfang erforderlich ist.
- 2. Maßnahmen des Artenschutzes die auf Grundlage des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind**
- Die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen ist in der Brut- und Fortpflanzungsperiode vom 01.03. bis zum 30.09. jedes Jahres unzulässig.



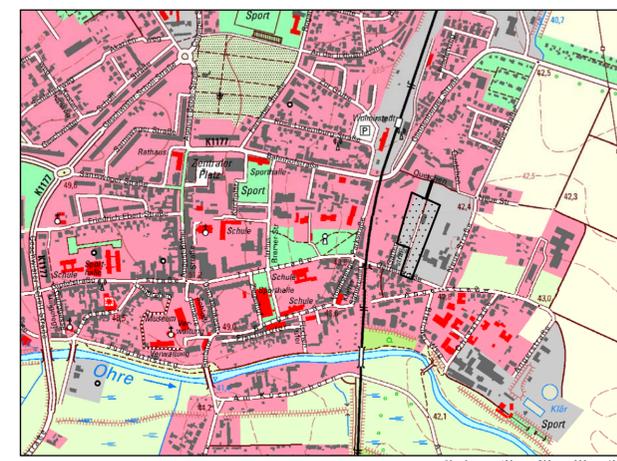
**Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt**

**Bebauungsplan Nr. 41/21 "Kleine Gartenstraße"**

im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift

Maßstab 1: 1000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und  
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a  
  
Lage im Raum: [TK 10 / 10/2014] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 6021577/2011

<p><b>Satzung der Stadt Wolmirstedt über den Bebauungsplan Nr.41/21 "Kleine Gartenstraße"</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 23.06.2022 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41/21 "Kleine Gartenstraße" bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41/21 "Kleine Gartenstraße" im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.03.2021, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 15.02.2022</p> <p>Wolmirstedt, den 28.06.2022 gez. Cassuhn L.S. Die Bürgermeisterin</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 24.06.2022 gez. J. Funke L.S. Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 10.02.2022</p> <p>Wolmirstedt, den 28.06.2022 gez. Cassuhn L.S. Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 28.02.2022 bis 30.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 15.02.2022 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Wolmirstedt, den 28.06.2022 gez. Cassuhn L.S. Die Bürgermeisterin</p>
<p>Als Satzung beschlossen.</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 10 BauGB am 23.06.2022</p> <p>Wolmirstedt, den 28.06.2022 gez. Cassuhn L.S. Die Bürgermeisterin</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Wolmirstedt, den 28.06.2022 gez. Cassuhn L.S. Die Bürgermeisterin</p>	<p>Inkraftgetreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 06.07.2022 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Wolmirstedt, den 07.07.2022 gez. Cassuhn L.S. Die Bürgermeisterin</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>	