

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Einzelhandelsbetriebe  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein unzulässig sind. Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparaturen und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und diesen Nutzungen untergeordnet ist. Verkaufsflächenanteile von unter 20 % der Bruttogeschossfläche der Betriebsfläche und mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gelten als untergeordnet.
- (2) Vergnügungsstätten  
Vergnügungsstätten sind im Plangebiet allgemein nicht zulässig.
- (3) Photovoltaik - Freiflächenanlagen  
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Photovoltaik - Freiflächenanlagen in den Gewerbegebieten allgemein unzulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen von Betrieben im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Photovoltaikanlagen vorrangig der Energieerzeugung für den betrieblichen Bedarf dienen und die Fläche nicht mehr als 20% der Betriebsfläche einnimmt. Unberührt bleibt die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern gewerblich genutzter Gebäude.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

- (1) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ausnahmsweise bis zu zwei Vollgeschosse überschritten werden darf, wenn die Grundfläche zweigeschossiger Gebäude oder Gebäudeteile einen untergeordneten Anteil einnimmt. Als untergeordnet im Sinne von Satz 1 ist ein Anteil an der zulässigen Grundfläche der Gebäude des Baugrundstückes von bis zu 20% anzunehmen.
- (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 Meter beiderseits der Leitungssache der 220 (110) kV Freileitung 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.

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

- (1) 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.
- (2) Stellplatzanlagen für PKW sind wasserdurchlässig zu befestigen (Rasengittersteine, weifugiges Pflaster).
- § 4 Flächen für das Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- (1) Zäune im Plangebiet sind durch eine dichte Strauchhinterpflanzung zu begrünen.
- (2) Stellplatzanlagen für PKW sind durch das Anpflanzen von Laubbäumen zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

### § 5 Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit gekennzeichnete Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, ist mit einem Leitungsrecht für die Energieversorgung für die vorhandene 220 kV (110 kV) Freileitung 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.

### § 6 Bezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

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 pyrastrer - Wildbirne	
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Carpinus betulus - Hainbuche	
Malus sylvestres - Wildapfel	

Hinweise:  
Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich des Bergwerfeldes 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.

## Teil A: Planzeichnung



## 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 26.09.2024 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44/22 "Gewerbegebiet Nord I an der L 44", Stadt Wolmirstedt, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Wolmirstedt, den 10.10.2024

gez. Cassuhn L.S.  
Die Bürgermeisterin

## Planzeichenerklärung

### I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  
Zulässigkeiten siehe § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

GH 15 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

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

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

- keine Bauweise festgesetzt

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

**▲ ▲ ▲** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 4. sonstige Planzeichen

**▲▲▲** Umgrenzung der Flächen, die von Hochbauten im Sinne des § 24 StrG LSA freizuhalten sind

**□** Umgrenzung der Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind (siehe auch Hinweise)

**1** Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Hochspannungsfreileitung

**2** Leitungsrecht zugunsten des WWAZ

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

### II. nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**---** Begrenzung des Bereiches in dem die in § 2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen angeführten Abstimmungs-erfordernisse bestehen

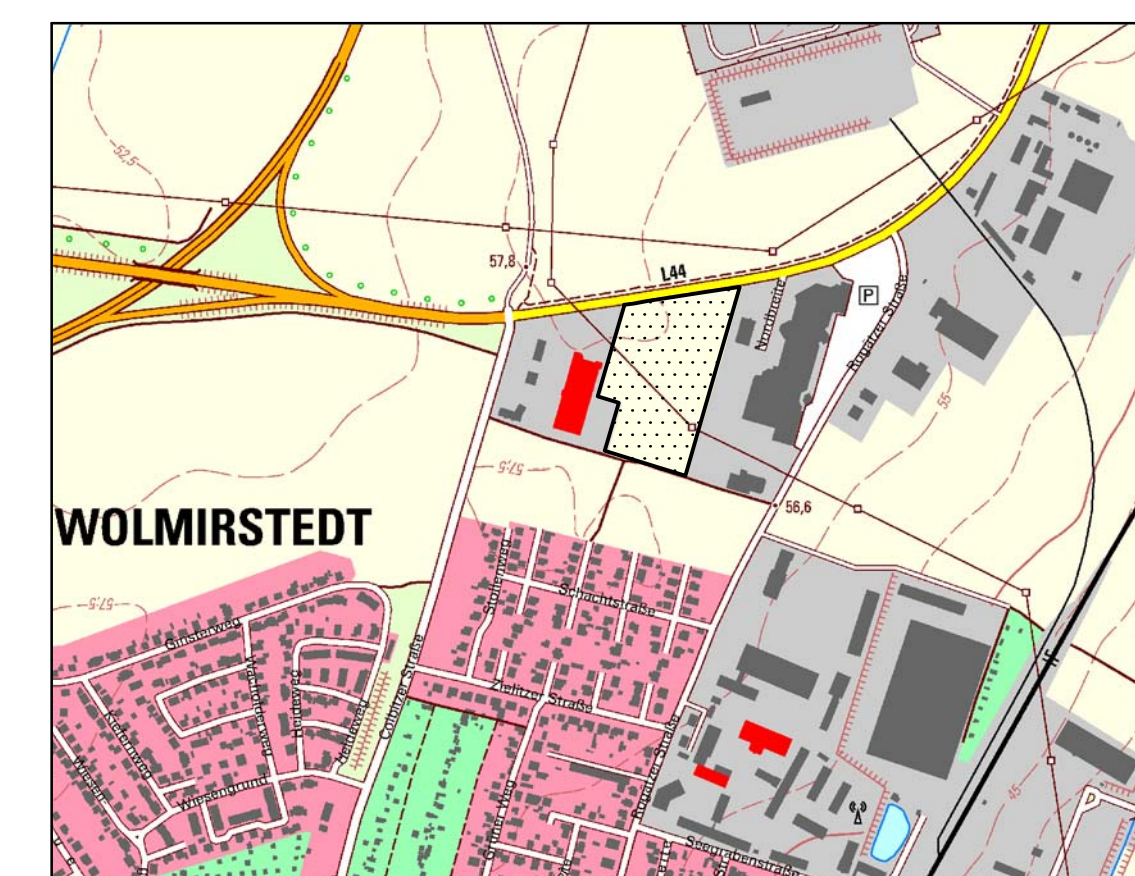


## Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt

## Bebauungsplan Nr. 44/22 "Gewerbegebiet Nord I an der L 44" im Verfahren nach § 13a BauGB

Abchrift der Urschrift

Maßstab 1: 1000



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

verkleinerter Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt, [TK 10 03/2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 - 6021577/2011

<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/22 "Gewerbegebiet Nord I an der L 44" im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.2022.</p> <p>Wolmirstedt, den 10.10.2024</p> <p>gez. Cassuhn L.S. Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl. Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den 09.10.2024</p> <p>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 28.03.2024</p> <p>Wolmirstedt, den 10.10.2024</p> <p>gez. Cassuhn L.S. Die Bürgermeisterin</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 22.04.2024 bis 24.05.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 04.04.2024 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Wolmirstedt, den 10.10.2024</p> <p>gez. Cassuhn L.S. Die Bürgermeisterin</p>	<p>Als Satzung beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 10 BauGB am 26.09.2024</p> <p>Wolmirstedt, den 10.10.2024</p> <p>gez. Cassuhn L.S. Die Bürgermeisterin</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Wolmirstedt, den 10.10.2024</p> <p>gez. Cassuhn L.S. Die Bürgermeisterin</p>
<p>Inkraftgetreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 06.11.2024 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Wolmirstedt, den 11.11.2024</p> <p>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</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	