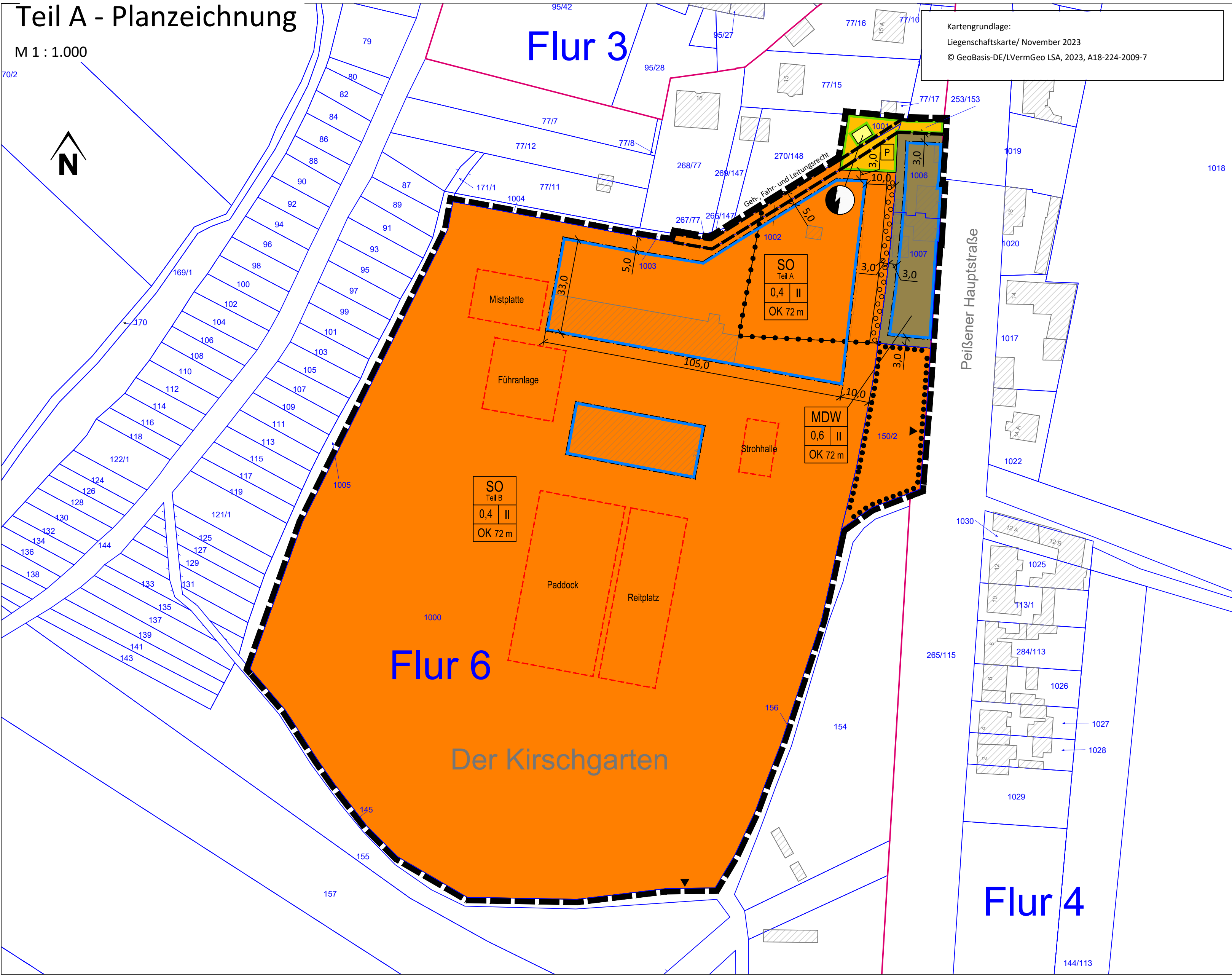




Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung und die Begründung beschlossen.

Bernburg (Saale),
Oberbürgermeisterin

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan vom 29.02.2024. Der Beschluss wurde am 13.03.2024 im Amtsblatt des Salzlandkreises ortsüblich bekanntgemacht.

Bernburg (Saale),
Oberbürgermeisterin

2. Der vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) am 10.12.2024 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes, mit seiner Begründung wurde in der Zeit vom 07.01.2025 bis einschließlich 07.02.2025 auf der Internetseite der Stadt Bernburg (Saale) veröffentlicht. Ergänzend haben die Unterlagen während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag	14.00 bis 16.00 Uhr

öffentlich auslegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 20.12.2024 auf der Internetseite der Stadt Bernburg (Saale) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bernburg (Saale),
Oberbürgermeisterin

3. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bernburg (Saale),
Oberbürgermeisterin

4. Der Bebauungsplan, wurde am vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss gebilligt.

Bernburg (Saale),
Oberbürgermeisterin

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bernburg (Saale),
Oberbürgermeisterin

6. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am auf der Internetseite der Stadt Bernburg (Saale) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Bernburg (Saale),
Oberbürgermeisterin

Teil B

I Textliche Festsetzungen

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

1.1 Das Sonstige Sondergebiet dient der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Haltung von Pferden. Zulässig sind eine Reithalle, Anlagen zur Einstellung von Pferden, Paddocks, Reitplätze und sonstige Nebenanlagen der Pferdehaltung sowie dauerhaft begründete Weideflächen sowie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Im Teil A des Sonstigen Sondergebietes ist außerdem die Errichtung eines Wohngebäudes für die Betreiber des Reiterhofs (Betriebsleiterwohnhaus) zulässig.

1.2 Im dörflichen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässige Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

2.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Innerhalb des dörflichen Wohngebietes sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

4. Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

4.1 Zur Vermeidung von Staubimmissionen im Dörflichen Wohngebiet ist entlang östlichen Grenze des Sondergebietes eine Heckenpflanzung in einer Breite von 3 m vorzusehen. Bei der Auswahl der Pflanzen ist darauf zu achten, dass auch im Winter eine ausreichend Wirkung zur Staubminderung erreicht wird.

In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke aus heimischen Gehölzarten zu pflanzen. Als heimische Arten im Sinne dieser Festsetzung gelten folgende Straucharten:

Hasel	(Corylus avellana)	Kornelkirsche	(Cornus mas)
Zweiggriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Hundsrose	(Rosa canina)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Forsythie	(Forsythia intermedia)

4.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher auf dem Flurstück 150/2 der Flur 6 Gemarkung Peißen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen. Innerhalb des Flurstücks 150/2 der Flur 6 Gemarkung Peißen ist die Anlage einer Zufahrt zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Flurstücke 253/153 und 1002 sowie Teilflächen des Flurstücks 1001 der Flur 6 der Gemarkung Peißen sind mit einem uneingeschränkten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 1000 der Flur 6 der Gemarkung Peißen sowie der Nutzungsberechtigten des Flurstücks 1004 der Flur 6 der Gemarkung Peißen belastet.

II Kennzeichnungen

Altlasten

Entsprechend § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist im Altlastenkataster des Salzlandkreises die Altlastenverdachtsfläche Nr. 15089030 5 00180 - Offenstall, Silo und Altlastenverdachtsfläche Nr. 15089030 4 00277 - Mülldeponie Unterdorf (Flurstück 1000 der Flur 6 der Gemarkung Peißen) geführt. Im Zusammenhang mit künftigen Nutzungsänderungen mit Eingriffen in den Boden können schutzgut- und nutzungsbezogene Untersuchungen des Bodens sowie fachgutachterliche Baubegleitungen erforderlich werden.

III Nachrichtliche Übernahmen

Hochwasserrisiko

Der Geltungsbereich befindet sich im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b WHG und liegt im Hochwasserrisikogebiet innerhalb eines Gebietes mit niedriger Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers (Extremereignis).

Innerhalb des Hochwasserrisikogebiets sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist (§ 78b Abs. 1 WHG).

Gesetzlich geschützte Biotope

An den Geltungsbereich angrenzend und zum Teil auch innerhalb befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 22 Abs. 1 NatSchG LSA in Verbindung mit § 30 Abs. 2 BNatSchG, das gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen wird. Bei dem nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um eine entlang des Grabens verlaufende uferbegleitende natürliche oder naturnahe Vegetation bzw. Hecken oder Feldgehölze gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA.

IV Hinweise

Nicht überbaute Flächen

Die im dörflichen Wohngebiet nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke des dörflichen Wohngebietes sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen
 - zu begrünen oder zu bepflanzen,
- soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante in m NHN	

Planzeichenerklärung

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

MDW	Dörfliches Wohngebiet	(§ 5 a BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Pferdehaltung	(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß z.B. 0,6	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
OK 72 m NHN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante in m NHN	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie mit besonderer Zweckbestimmung hier: private Zufahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Ein- bzw. Ausfahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
---	---------------------------

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Nutzungsgrenze	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

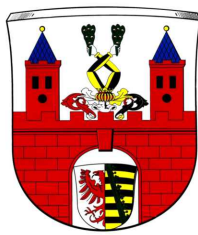
Bestandsangaben

Flurgrenze	Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer	Gebäudebestand mit Hausnummer

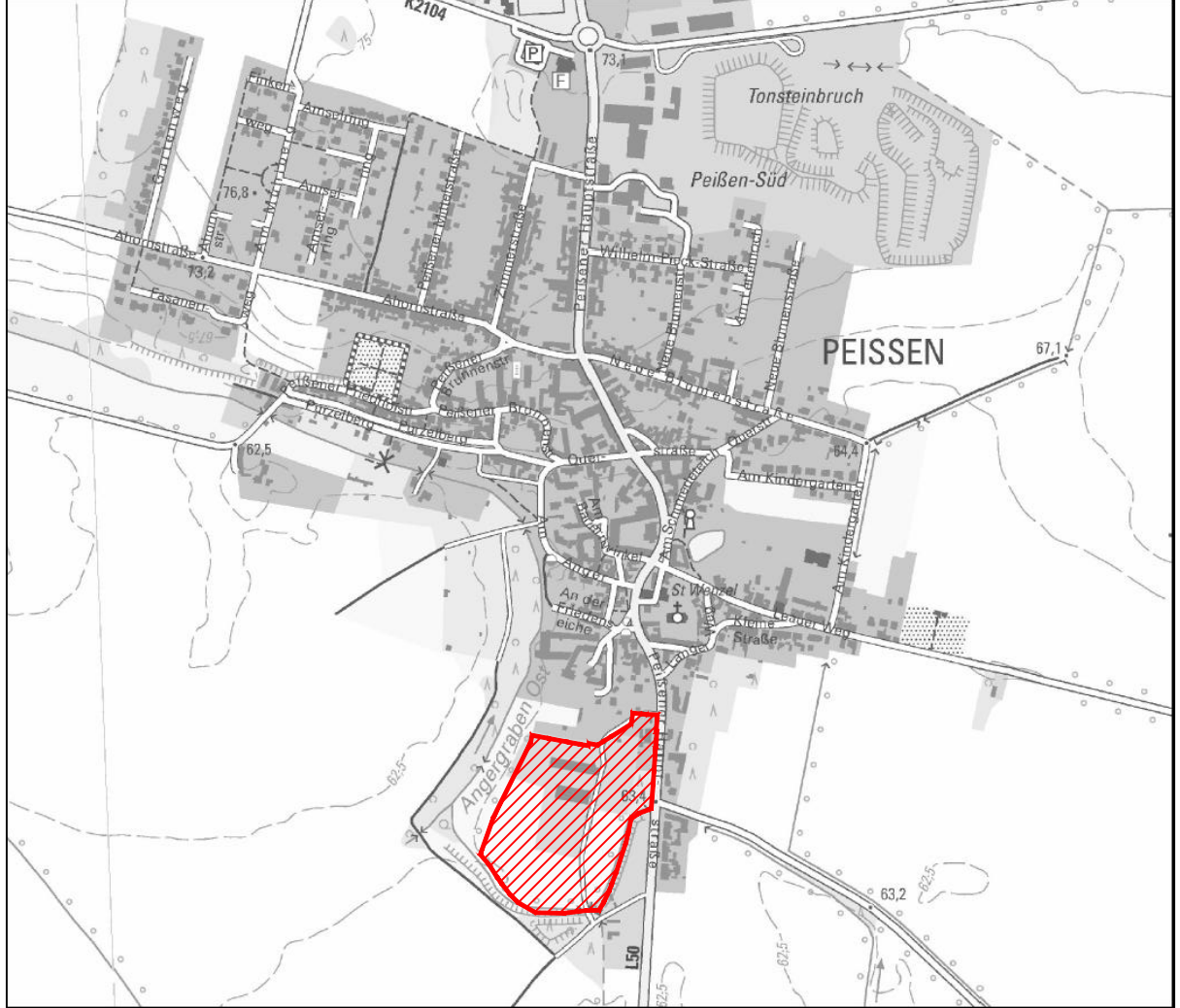
Stadt Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 104

Kennwort: „Sondergebiet Pferdehaltung in Peißen“



Verfahrensstand: Satzung
Maßstab: 1 : 1.000
Datum: 04.04.2025



Nachdruck genehmigt durch: Geobasisdaten/Juli 2023
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2023, A18-224-2009-7

PLANVERFASSER:
STADT BERNBURG (SAALE)
Planungsamt
Schlossgartenstraße 16
06406 Bernburg (Saale)
E-Mail: stadtplanung.stadt@bernburg.de
Tel.: 03471 659-626
Fax: 03471 622127