

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000

Flur 29

Flur 30

WA	0,4
OK 15 m	g

19
14



Flur 4

Flur 3

Flur 5

SO	0,8
OK 12 m	

Flur 10

MI	0,6
OK 12 m	

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte/ Oktober 2017

© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2017, A18-224-2009-7

Stadt Bernburg (Saale)

Anlage 1 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94

Datum: 22. Mai 2025


STADTLANDGRÜN
Stadt- und Landschaftsplanung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO



Mischgebiete

§ 6 BauNVO



sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

§ 11 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

§§ 16, 19 BauNVO

z.B. OK 12 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter

§§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

g Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



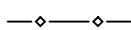
öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB



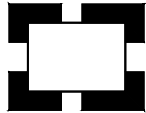
unterirdisch
Zweckbestimmung: Telekommunikationslinien
(Telekom Deutschland GmbH)

Sonstige Planzeichen



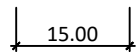
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2)

§ 9 Abs. 1
Nr. 24 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB



Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter



Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (siehe Festsetzung 2.1)

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter



Flurgrenze



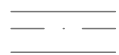
Flurstücksgrenze

16
4

Flurstücksnummer



Gebäude mit Hausnummer



vorgesehene Aufteilung Straßenraum gemäß grundhaftem Ausbau L 146

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	Bauweise

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.2.1 In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 5 bis 8 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

1.2.2 In dem Mischgebiet ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

1.3.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.

1.3.2 Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten „Sortimentsliste der Stadt Bernburg (Saale)“, wobei je m² Grundstücksfläche maximal 0,15 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen und der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen darf.

1.3.3 Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe.

- 1.3.4 In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist abweichend von der textlichen Festsetzung 1.3.2 der Bestand und die Erneuerung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs auf dem Flurstück 1000 der Flur 5, Gemarkung Bernburg, mit bis zu 690 m² Gesamtverkaufsfläche allgemein zulässig.

Sortimentsliste der Stadt Bernburg (Saale)

zentrenrelevante Sortimente

hiervon nahversorgungsrelevant

Backwaren/Konditoreiwaren
Fleisch- und Metzgereiwaren
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
Drogeriewaren/Körperpflegeartikel
Freiverkäufliche Apothekenwaren
(pharmazeutische Artikel)
(Schnitt-)blumen
Zeitungen/Zeitschriften
Angler- und Jagdartikel, Waffen Bekleidung
Bild- und Tonträger
Bücher
Campingartikel
Computer und Zubehör
Elektrokleingeräte
Elektrogroßgeräte
Erotikartikel
Fahrräder und technisches Zubehör
Fotoartikel
Glaswaren/Porzellan/Keramik,
Haushaltswaren
Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Meter-
ware/Wolle

Hörgeräte
Kinderwagen
Künstlerartikel/Bastelzubehör
Lederwaren/Taschen/Koffer/
Regenschirme
Musikinstrumente und Zubehör
Optik/Augenoptik
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Sammlerbriefmarken und -münzen
Sanitätsartikel/Orthopädiewaren
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel/Sportkleingeräte
Sportbekleidung
Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör
Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe/Vasen
(Indoor)
Uhren/Schmuck
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Wohndekorationsartikel

nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)

Bauelemente, Baustoffe, Holz
Bettwaren/Matratzen
Bodenbeläge, Teppiche (Rollware)
Büromaschinen
Eisenwaren/Beschläge
Elektroinstallationsmaterial
Farben/Lacke
Fliesen
Gartenartikel/-geräte
Heimtextilien (z.B. Gardinen / Dekostoffe/
Bettwäsche etc.)
Kamine/Kachelöfen

Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Maschinen/Werkzeuge
Möbel
Pflanzen/Samen
Rollläden/Markisen
Sanitärartikel
Sportgroßgeräte
Tapeten
Teppiche (Einzelware)
Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und
Tiernahrung)

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale)

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

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

- 2.1 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch die Angabe in Metern über der Fahrbahnoberkante der Gröbziger Straße in Höhe der Grundstückszufahrt festgesetzt.

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

- 3.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

4. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) + lit. b) BauGB)

4.1 Begrünung von Stellplätzen

Auf Parkflächen ist ab 3 Stellplätzen je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen.

Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 – 18 cm,
3x verpflanzt

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

4.2 Baumpflanzungen

Innerhalb des Sondergebietes sind 10 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 – 18 cm,
3x verpflanzt

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind zum Schutz vor Verkehrs- bzw. Gewerbelärm bei der Neuerrichtung und Umnutzung/Sanierung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 2016¹ vorzusehen. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

¹ Dieses Regelwerk ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen.

Lage	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
Gröbziger Str. 53-59 straßen- seitig (Südwest)	69,7	39,7	34,7
Gröbziger Str. 53-59 rück- seitig (Nord-Ost)	61,0	31,0	31,0

Der Korrekturfaktor K_{AL} nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung (33) ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Reduzierung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z. B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder Abschirmung durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.

- 5.2 Innerhalb des in der Planzeichnung mit A festgesetzten Bereichs ist entlang der Flurstücke 7/3 und 8/1 ein geschlossener 2 m hoher Lärmschutzwall, entlang des Flurstücks 9/4 ein geschlossener 1,5 m hoher Lärmschutzwall zu errichten. Alternativ ist die Errichtung einer Schallschutzwand oder eine andere gleichwertige Maßnahme mit einer Lärminderungswirkung von mindestens 5 dB (A) möglich.

Hinweise:

Belange des Artenschutzes

1. Baumfällungen sind nur innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 BNatSchG), d.h. außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig.
Ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gehölzentnahmen erst nach Kontrolle auf einen Besatz der Bäume und Sträucher durch einen Fachgutachter und einem Negativnachweis zulässig. Sollte eine Brut nachgewiesen werden, so ist die Fällung dieses Baumes bis zum Brutende auszusetzen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.
2. Vor Beginn von Abrissarbeiten oder Arbeiten an der Fassade der Gebäude sind durch einen Fachgutachter Kontrollen auf ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Ein Abriss der Gebäude oder Fassadenarbeiten sind erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. der Naturschutzbehörde möglich.

Kampfmittel

3. Im Plangebiet ist entsprechend den Eintragungen in der Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2018) des Salzlandkreises eine kampfmittelgefährdete Fläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) ausgewiesen.
Da trotz der vorhandenen Bebauung mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, müssen künftige Unterlagen zur weiteren Prüfung an das Technische Polizeiamt Sachsen-Anhalt (TPA) weitergeleitet werden.