

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2/95, Kennwort "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße" beschlossen.

- Bernburg (Saale), Oberbürgermeister
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans und der Aufhebung vom 04.05.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) am 01.06.2017 erfolgt.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist mit öffentlicher Auslegung vom bis zum durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am den Entwurf des Bebauungsplans und der Aufhebung einschließlich Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Bernburg (Saale), Oberbürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Innerhalb eines Abstands von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie Nebengebäude unzulässig.
- Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt Folgendes:
 - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrand" (A) ist zu mindestens 30% und höchstens 60% der Gesamtfläche mit groß- und mittelkronigen Laubbäumen und Sträuchern im Verhältnis 1 : 2 : 20 zu bepflanzen. Je 4 m² der Bepflanzungsfläche ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Es sind ausschließlich in den Pflanzenlisten 1 und 2 (s. Begründung) genannte Arten der potenziell natürlichen Vegetation zu verwenden. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten bei Abgang zu ersetzen.
 - In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotopverbund" (B) sind mindestens 15 Obstbäume alter Sorten mit einem Stammumfang nicht unter 12 cm zu pflanzen. Der Abstand untereinander muss mindestens 15 m betragen.
 - Nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen gem. a) und b) sind mit einer artenreichen Gras-Kräuter-Mischung einzusäen und extensiv zu pflegen oder der Sukzession zu überlassen. Die Anlage offener Gräben und Mulden zu Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser oder eine flächige Vernässung sind zulässig. Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig, eine Beweidung durch andere Tiere nur, wenn die Gehölze vor Verbis geschützt werden.
- Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist auf ganzer Länge eine Lärmschutteinrichtung als Wall oder Wand mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 3 m über dem nächstgelegenen Punkt der Fahrbahn der Latdorfer Straße (L 64) zu errichten. Wälle sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, Wände sind straßenseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Laubgehölzen blickdicht abzupflanzen.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passiver Schallschutz gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) festgesetzt. Maßgebend ist Lärmpegelbereich III. Innerhalb eines Abstands von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie der Latdorfer Straße (L 64) sind an Fassaden, die mit der Straßenbegrenzungslinie einen Winkel von weniger als 60° bilden, die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich IV erfüllt werden. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern eine vom Außenpegel unabhängige Lüftung nicht auf andere Weise sichergestellt ist. Ausnahmen von den o. g. Festsetzungen sind auf Grundlage eines Einzelnachweises zulässig.
- Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 10% der Gesamtfläche wasserundurchlässig zu befestigen oder zu begrünen. Die Anlage offener Gräben und Mulden zu Ableitung und Versickerung von Regenwasser ist zulässig. Es sind mindestens 7 mittel- oder großkronige heimische Laubbäume (Pflanzenliste 1, s. Begründung) zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Bäume sind auf Dauer zu unterhalten bei Abgang zu ersetzen.
- Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" (C) sind je ein großkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang nicht unter 20 cm, mindestens 2 weitere heimische Laubbäume und 30 heimische Laubgehölze (Pflanzenlisten 1 und 2, s. Begründung) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Pflanzabstände müssen mindestens 1,5 m betragen. Gemäß textlicher Festsetzung Ziff. 3 gepflanzte Gehölze sind anzurechnen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten bei Abgang zu ersetzen. Nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen sind mit einer artenreichen Gras-Kräuter-Mischung einzusäen und höchstens zweimal jährlich zu mähen.

Hinweise:
 Innerhalb der Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind die Vorgaben des jeweiligen Leitungsträgers zu beachten. Bauliche Anlagen und Bepflanzungen mit Gehölzen sind i. d. R. unzulässig.
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals. Bei Erdarbeiten sind die Bestimmungen gem. § 14 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu beachten.

- Der Entwurf des Bebauungsplans und der Aufhebung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum 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

 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) bekannt gemacht worden.
- Bernburg (Saale), Oberbürgermeister
- 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), Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan und der Aufhebung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bernburg (Saale) vom gebilligt.
- Bernburg (Saale), Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan und der Aufhebung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Bernburg (Saale), Oberbürgermeister
- 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 im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Bernburg (Saale), Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl, als Höchstmass

0,3 Grundflächenzahl (Dezimalzahl)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass (römische Ziffer)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

Schutzstreifen Ver- und Entsorgungsleitungen, beidseitig

Grünflächen

Private Grünfläche, mit Zweckbestimmung

A Ortsrand

B Biotopverbund

C Abstandsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2/95, Kennwort "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße", zugl. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2/95, Kennwort "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße"

Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet

Bestandsangaben

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäudebestand mit Hausnummer

Bemaßung

20 Maßkette

Winkel

Schnittpunkt

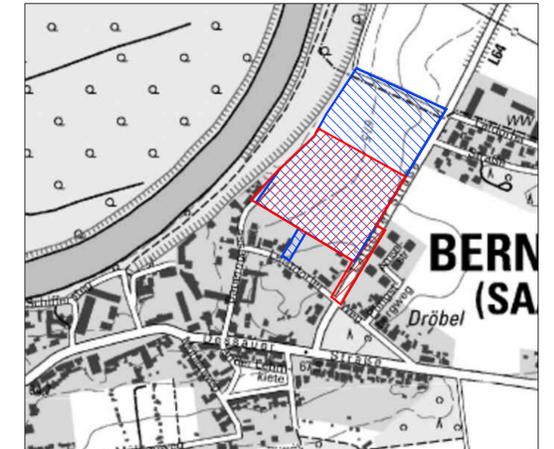
Verlängerung

Stadt Bernburg (Saale)



Bebauungsplan Nr. 95
Kennwort: „Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger“
und
Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2/95
Kennwort: „Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße“

Verfahrensstand: Vorentwurf
 Maßstab: 1 : 1.000
 Datum: 16.01.2018



Kartengrundlage: Geobasisdaten/Julii 2016
 © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2016, A18-224-2009-7

PLANVERFASSER:
STADT BERNBURG (SAALE)
 Planungsbüro
 Schlossgartenstraße 16
 06406 Bernburg (Saale)
 E-Mail: frank.wiwiernann.stadt@bernburg.de
 Tel.: 03471 659-426
 Fax: 03471 659-300

Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Büro für Stadtplanung GbR
 Humpendickstraße 16
 06844 Dessau-Roßlau
 E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de
 Tel.: 0340 61-3707
 Fax: 0345 61-7421

