

# Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



# Planzeichenerklärung

## Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	

- Art der baulichen Nutzung**
- SO Handel: Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO
  - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - § 11 Abs. 2 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,8: Grundflächenzahl als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - GRZ 0,8: Grundflächenzahl als Höchstmaß § 21 BauNVO
  - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

- Überbaubare Grundstücksfläche**
- Baugrenze: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - § 23 Abs. 3 BauNVO

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: § 1 Abs. 4 BauNVO
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: § 9 Abs. 7 BauGB

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch: Erdgas DN 300 Stadtwerke Bernburg GmbH § 9 Abs. 6 BauGB
  - Schutzstreifen, beidseits 5,0 m: Im Bereich des Schutzstreifens ist die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden nicht zulässig

- Bestandsangaben**
- Flurstücksgrenzen
  - Flurstücknummern
  - Flurgrenzen
  - Gebäude mit Hausnummern
  - Bestandsvermessung

# Teil B - Text

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1 Im Sondergebiet SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:
- a) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit höchstens 0,43 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstückes im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO). (Das entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 7.920 m<sup>2</sup> bei einer Fläche des Baugrundstückes von 18.416 m<sup>2</sup>.) Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:
    - 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)

- b) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### 1.2 Im Sondergebiet SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit höchstens 0,15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstückes im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO. (Das entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 1.480 m<sup>2</sup> bei einer Fläche des Baugrundstückes von 9.883 m<sup>2</sup>.) Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
  - Backwaren/ Konditoreiwaren
  - Fleisch- und Metzgereiwaren
  - Getränke
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Drogeriewaren/ Körperpflegeartikel
  - Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
  - (Schnitt-)blumen
  - Zeitungen/ Zeitschriften
- b) Einzelhandelsbetriebe mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimenten mit höchstens 0,10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstückes im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO. (Das entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 990 m<sup>2</sup> bei einer Fläche des Baugrundstückes von 9.883 m<sup>2</sup>.) Die über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimente sind:
  - Angler- und Jagdartikel, Waffen
  - Bekleidung
  - Campingartikel
  - Computer und Zubehör
  - Elektrokleingeräte
  - Elektrogroßgeräte
  - Erotikartikel
  - Fahrräder und technisches Zubehör
  - Fotoartikel
  - Glaswaren/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren
  - Handarbeitsartikel/ Kurzwaren/ Meterware/ Wolle
  - Hörgeräte
  - Kinderwagen
  - Künstlerartikel/ Bastelzubehör
  - Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme
  - Musikinstrumente und Zubehör
  - Bild- und Tonträger
  - Bücher
  - 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

- c) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit höchstens 0,10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstückes im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO. (Das entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 990 m<sup>2</sup> bei einer Fläche des Baugrundstückes von 9.883 m<sup>2</sup>.) Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind unter Nr. 1.1 Buchstabe a aufgeführt. Branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche je Handelsbetrieb zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimente sind unter Nr. 1.2 Buchstaben a und b aufgeführt.
- d) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- e) Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungstätten, soweit diese nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind
- f) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO
- g) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- h) Wohnungen in Geschossen oberhalb des ersten Vollgeschosses

### 1.3 Im Teilgebiet 3.1 des Sondergebietes SO 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit höchstens 0,10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstückes im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO. (Das entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 515 m<sup>2</sup> bei einer Fläche des Baugrundstückes von 5.153 m<sup>2</sup>.) Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind unter Nr. 1.2 Buchstabe a aufgeführt.
- b) Einzelhandelsbetriebe mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimenten mit höchstens 0,10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstückes im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO. (Das entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 515 m<sup>2</sup> bei einer Fläche des Baugrundstückes von 5.153 m<sup>2</sup>.) Die über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimente sind unter Nr. 1.2 Buchstabe b aufgeführt.
- c) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit höchstens 0,10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstückes im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO. (Das entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 515 m<sup>2</sup> bei einer Fläche des Baugrundstückes von 5.153 m<sup>2</sup>.) Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind unter Nr. 1.1 Buchstabe a aufgeführt. Branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche je Handelsbetrieb zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimente sind unter Nr. 1.2 Buchstaben a und b aufgeführt.
- d) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- e) Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungstätten, soweit diese nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind.
- f) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO
- g) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- h) Wohnungen in Geschossen oberhalb des ersten Vollgeschosses

### 1.4 Im Teilgebiet 3.2 des Sondergebietes SO 3 ist ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 3.300 m<sup>2</sup> zulässig.

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

Die Befestigung der Stellplätze außerhalb von Garagengeschossen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986<sup>1</sup> (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Freiflächen), Teil 100 (Ausgabe 2008-05), von höchstens 0,6 (z.B. Pflaster mit Fugenanteil > 15%) zulässig.

<sup>1</sup> Dieses Regelwerk ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen.

# Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

- Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeister
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 26.10.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) am 07.12.2017 erfolgt.  
Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... 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

 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.  
 Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeister
  - Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Öffentlichkeits- und zur Behördenbeteiligung bestimmt.  
 Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeister
  - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) samt seiner Begründung, hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der oben genannten Zeiten 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
  - 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

5. 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

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, 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 demselben Beschluss gebilligt.

Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeister

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeister

8. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

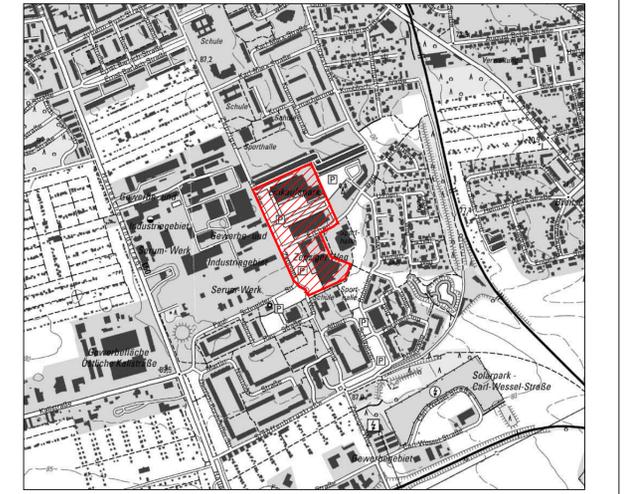
Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeister

# Stadt Bernburg (Saale)



## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 Kennwort: „Stadtteilzentrum Südost“

Verfahrensstand: Satzung  
Maßstab: 1 : 1.000  
Datum: 12.09.2018



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

**PLANVERFASSER:** STADT BERNBURG (SAALE)  
Planungsamt  
Schlossgartenstraße 16  
06406 Bernburg (Saale)  
E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de  
Tel.: 03471 659-626  
Fax: 03471 659-300

**BERNBURG**  
STATISTIK  
PLANUNG