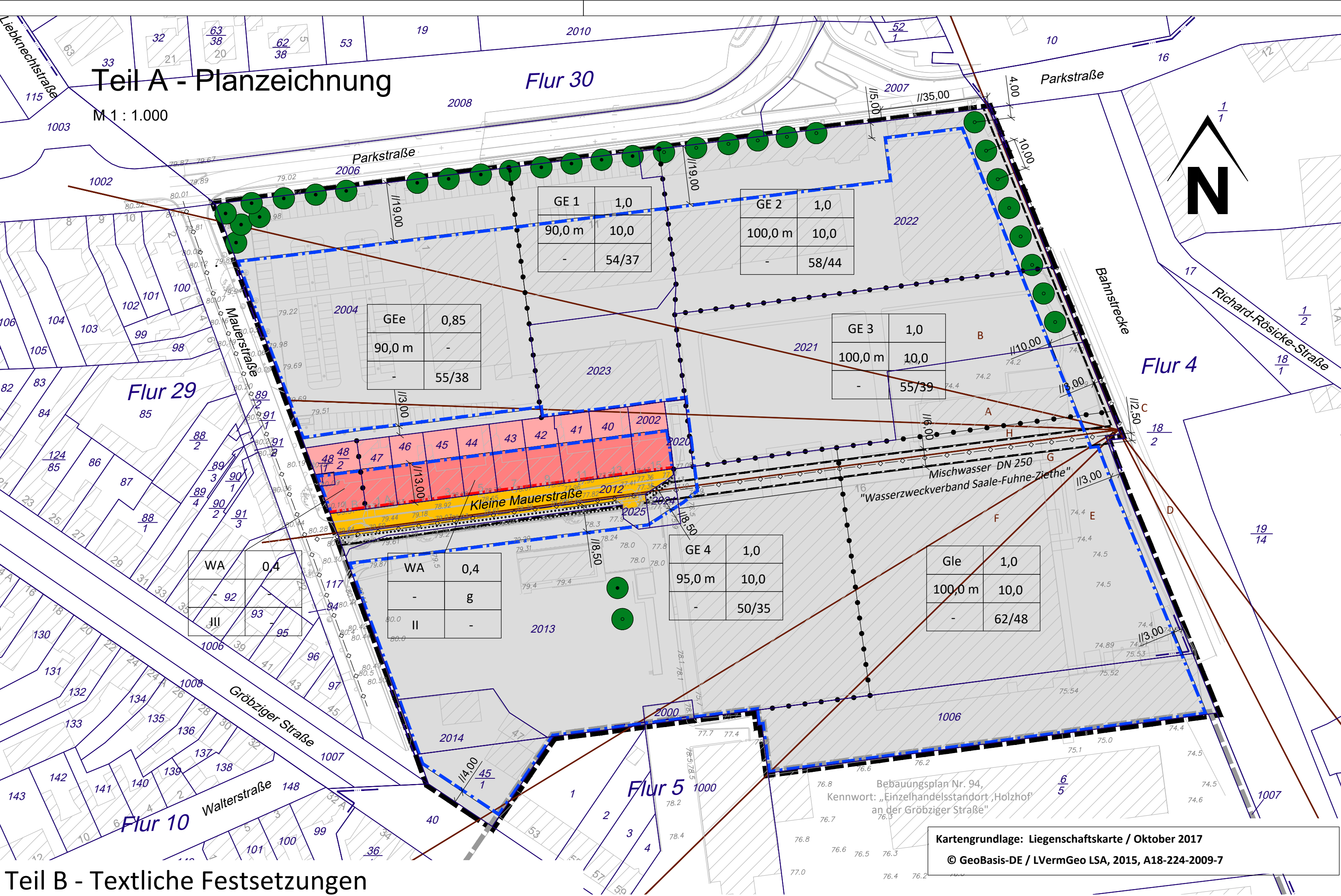




Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im eingeschränkten Industriegebiet Gle und in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GGe ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ein Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche VF von bis zu 1.120 m² zulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GGe sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Im eingeschränkten Industriegebiet Gle sind Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.5 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GGe sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.6 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.7 Im eingeschränkten Industriegebiet Gle, den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GGe sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterierung“ (Ausgabe 12/2006)¹ in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j in den Richtungssektoren i (A bis C) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$ zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Beurteilungspegel L_A Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).
- Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren i (A bis G) erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags bzw. nachts um die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus,i}$:

Richtungssektor i	von	bis	$L_{EK,zus,i}$ Tag	$L_{EK,zus,i}$ Nacht
A	272°	283°	9	10
B	283°	338°	4	3
C	338°	143°	5	4
D	143°	158°	9	7
E	158°	226°	6	2
F	226°	239°	3	2
G	239°	263°	10	10
H	263°	275°	0	0

0° ist Norden, Uhrzeigersinn
Bezugspunkt (Rechtswert: 690.045, Hochwert: 5.741.220)
Koordinatensystem: amtliches Bezugssystem für Sachsen-Anhalt ETRS89/UTM, Zone 32
- 1.8 Zum Schutz gegen Verkehrslärm müssen die Außenbauteile der unten aufgeführten Raumarten mindestens folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109, Teil 1 (Ausgabe Januar 2018)¹ in Verbindung mit DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe Januar 2018)¹ aufweisen:

 - für Übernachtungsräume in Beherbergungstätten
 - o 43 dB in den der Bahnhofstraße zugewandten Fassaden in den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und im eingeschränkten Industriegebiet Gle
 - o 41 dB in den der Bahnhofstraße bzw. der Parkstraße zugewandten Fassaden im Gewerbegebiet GE 2
 - o 38 dB in den der Mauerstraße zugewandten Fassaden im eingeschränkten Gewerbegebiet GGe und im Gewerbegebiet GE 4 sowie in den der Parkstraße zugewandten Fassaden im eingeschränkten Gewerbegebiet GGe
- für Unterrichtsräume
 - o 37 dB in den der Bahnhofstraße bzw. der Parkstraße zugewandten Fassaden im Gewerbegebiet GE 2
 - o 36 dB in den der Bahnhofstraße zugewandten Fassaden in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 und im eingeschränkten Industriegebiet Gle

Eine Minderung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle, den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GGe ist die Bezugshöhe für die zulässige Höhe baulicher Anlagen die Höhenlage in Meter ü. NHN. Die festgesetzten Höchstmaße für die Oberkante der Gebäude im eingeschränkten Industriegebiet Gle, in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GGe dürfen durch heizungs- und klimatische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, Belichtungselemente, funk- und fernmeldetechnische Anlagen sowie weitere technische Aufbauten auf Gebäuden um bis zu 3,0 m überschritten werden.
3. Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf Teilflächen des eingeschränkten Industriegebiet Gle und des Gewerbegebiets GE 4 wird beiderseits eines Mischwasserkanals DN 250 ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbands "Saale-Fuhne-Ziethe" festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen haben eine Gesamtbreite von 6,0 m.
4. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind an den festgesetzten Standorten Bäume anzupflanzen. Dabei sind Bäume der Arten Spitzahorn (Acer platanoides), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur) oder Winterlinde (Tilia cordata) zu verwenden. Die Bäume haben den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)² zu entsprechen und sind als mindestens 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016)¹ für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens zweijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016)¹ anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
5. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

5.1 In dem Gewerbegebiet GE 4 ist auf einem 3,0 m breiten Streifen auf dem Flurstück 2025 der Flur 30 in der festgesetzten Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern eine Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und als frei wachsende Hecke zu entwickeln. Die Sträucher sind in 2 Reihen mit einem Abstand von max. 2,0 m zu erhalten. Die Bäume sind in einem Abstand untereinander von höchstens 15 m zu erhalten. Abgängige Sträucher sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

5.2 An den festgesetzten Standorten sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- ¹Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.

²Dieses Regelwerk ist bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), 53111 Bonn, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) eingesehen werden.

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet WA	(§ 4 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet GE	(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

1,0	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 1,0	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
10,0	Baumassenzahl (BMZ), z.B. 10,0	(§ 21 Abs. 1 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (Z), z.B. II	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK	Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für Oberkante in m ü. NHN	(§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Baulinie	(§ 23 Abs. 2 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise	(§ 22 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

	öffentliche Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
--	------------------------------------	---------------------------

5. Versorgungs- und Abwasserleitungen

	Versorgungsleitungen unterirdisch Zweckbestimmung: Mischwasser = Mischwasserkanal (Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethe")	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
--	---	---------------------------

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Anpflanzung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
	Erhaltung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
	Umgrenzung der Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Richtungssektor für die Zusatzkontingente	(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m über NHN	Bauweise bzw. Baumassenzahl (BMZ)
Zahl der Vollgeschosse	Lärmemissionskontingente $L_{A,i}$ in dB(A) je m² tags/nachts

Planbestimmende Maße

//	parallel
----	----------

Bestandsangaben

	Flurgrenze		Gebäudebestand mit Hausnummer		Höhenangabe in m ü. NHN
	Flurstücksgrenze		Baum		
1033	Flurstücksnummer				

Verfahrensvermerke

Aufgrund 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.

Bernburg (Saale),
Oberbürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes vom 21.06.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) am 05.07.2018 erfolgt.

Bernburg (Saale),
Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bernburg (Saale),
Oberbürgermeister

3. 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

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, 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

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 Bebauungsplans, 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

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

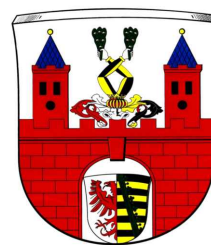
Bernburg (Saale),
Oberbürgermeister

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, 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Bernburg (Saale),
Oberbürgermeister

Stadt Bernburg (Saale)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55
Kennwort: „Südlich Martinsplatz“



Verfahrensstand: Entwurf
Maßstab: 1:1000
Datum: 09.11.2018



Nachdruck genehmigt durch: Geo Basisdaten/Julii 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 659-445

BAUMEISTER
Ingenieurbüro GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
Tel.: 03471 313556
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebiel
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

