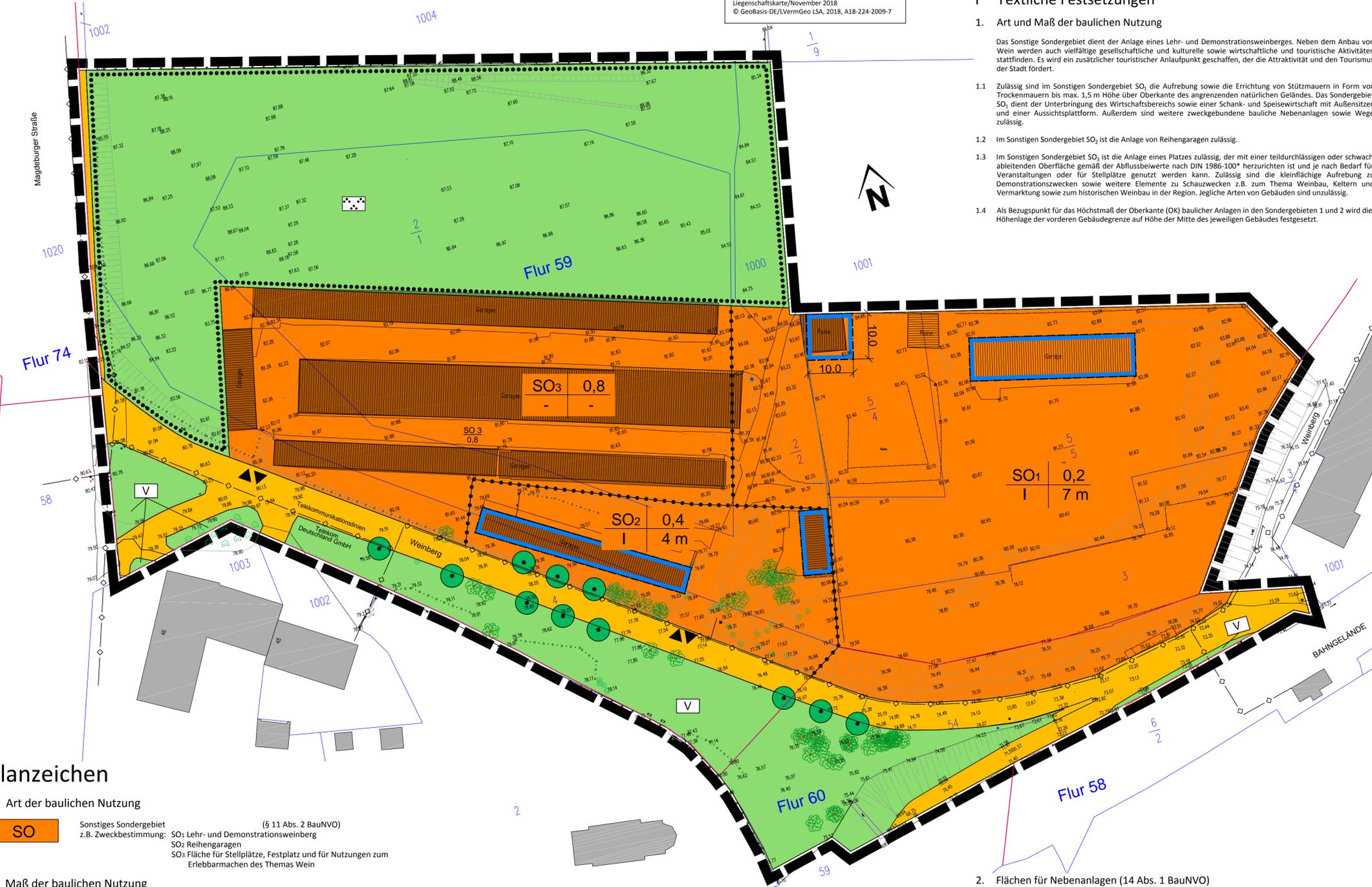


# Teil A - Planzeichnung

M 1 : 500



## Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
  - SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
    - z.B. Zweckbestimmung: SO1 Lehr- und Demonstrationsweinberg
    - SO2 Reihengaragen
    - SO3 Fläche für Stellplätze, Festplatz und für Nutzungen zum Erlebarmachen des Themas Wein
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
  - 7 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante in m, z.B. 7 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an andere Flächen an die Verkehrsflächen hier: Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Versorgungsleitungen**
  - unterirdisch: Telekommunikationslinien, Telekom Deutschland GmbH (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Grünflächen**
  - öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - hier: Verkehrsgrün
    - hier: Parkanlage

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

## 8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

## Nutzungsschablone

Baugebiet	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen

## Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Abgrenzung Fahrbahn/Wege
- Mauer
- Höhenangaben in m ü. NHN
- Gebäude mit Hausnummer (LVermGeo)
- Gebäude (vermessen)
- Böschungen
- Laubbaum
- Hecke/ Busch

# Teil B

## I Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Sonstige Sondergebiet dient der Anlage eines Lehr- und Demonstrationsweinberges. Neben dem Anbau von Wein werden auch vielfältige gesellschaftliche und kulturelle sowie wirtschaftliche und touristische Aktivitäten stattfinden. Es wird ein zusätzlicher touristischer Anlaufpunkt geschaffen, der die Attraktivität und den Tourismus der Stadt fördert.

  - Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>1</sub> die Aufrebuung sowie die Errichtung von Stützmauern in Form von Trockenmauern bis max. 1,5 m Höhe über Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes. Das Sondergebiet SO<sub>1</sub> dient der Unterbringung des Wirtschaftsbereichs sowie einer Schank- und Speisewirtschaft mit Außen sitzen und einer Aussichtsplattform. Außerdem sind weitere zweckgebundene bauliche Nebenanlagen sowie Wege zulässig.
  - Im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>2</sub> ist die Anlage von Reihengaragen zulässig.
  - Im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>3</sub> ist die Anlage eines Platzes zulässig, der mit einer teildurchlässigen oder schwach ableitenden Oberfläche gemäß der Abflussbeiwerte nach DIN 1986-100\* herzurichten ist und je nach Bedarf für Veranstaltungen oder für Stellplätze genutzt werden kann. Zulässig sind die kleinflächige Aufrebuung zu Demonstrationszwecken sowie weitere Elemente zu Schauzwecken z.B. zum Thema Weinbau, Keltern und Vermarktung sowie zum historischen Weinbau in der Region. Jegliche Arten von Gebäuden sind unzulässig.
  - Als Bezugspunkt für das Höchstmaß der Oberkante (OK) baulicher Anlagen in den Sondergebieten 1 und 2 wird die Höhenlage der vorderen Gebäudegrenze auf Höhe der Mitte des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

## II Hinweise

- Flächen für Nebenanlagen (14 Abs. 1 BauNVO)**

In den Sondergebieten 1-3 sind Einfriedungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig.
- Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
- Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)**
  - In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind die Bäume, Sträucher und Bepflanzungen zu erhalten. Die Errichtung von Wegen in einer Breite von maximal 3,0 m ist zulässig.
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume mit Erhaltungsgebot sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume mit Erhaltungsgebot sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode, straßenbegleitend im Geltungsbereich durch jeweils einen Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu ersetzen.

## Kampfmittel

Nach Information des Salzlandkreises wurde der Bereich anhand der vorliegenden Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2018) auf das Vorhandensein von Kampfmittelverdrachtsflächen überprüft. Kampfmittelverdrachtsflächen können niemals ganz ausgeschlossen werden. Es gelten uneingeschränkt die Vorschriften der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel, insbesondere Sicherungs- und Meldepflichten. Es wird auf den Kampfmittelverdracht für die betroffenen Flurstücke 2/1, 2/2 und 1000 der Flur 59 der Gemarkung Bernburg hingewiesen.

# Verfahrensvermerke

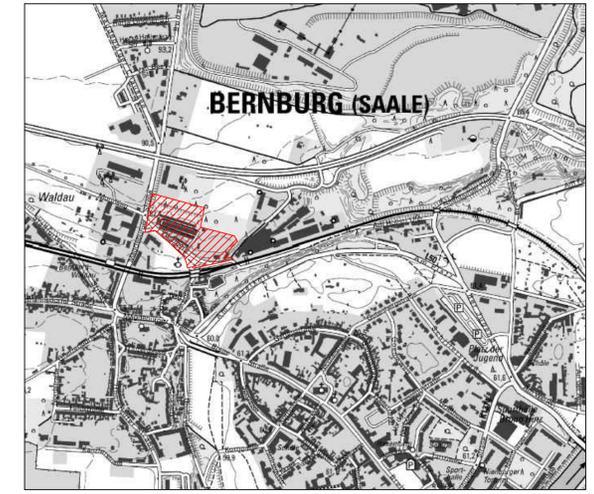
Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 09.03.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) am 06.04.2017 erfolgt.  
Bernburg (Saale), ..... Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist mit öffentlicher Auslegung vom 15.01.2018 bis zum 16.02.2018 durchgeführt wurden.  
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
- Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 21.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Bernburg (Saale), ..... Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Bernburg (Saale), ..... Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 16.07.2018 bis zum 17.08.2018 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrufen 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 05.07.2018 im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) bekannt gemacht worden. Der vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) am 25.10.2018 gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), und dessen Begründung haben in der Zeit vom 17.12.2018 bis zum 18.01.2019 während der selben Zeiten wie zu dem Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem selben Hinweis wie zu dem Entwurf am 06.12.2018 ortsüblich 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 25.10.2018 sowie zu dem 2. Entwurf am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Bernburg (Saale), ..... Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, 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, 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, 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)

**Bebauungsplan Nr. 91**  
**Kennwort: „Sondergebiet für einen Lehr- und Demonstrationsweinberg an der Magdeburger Straße und der Straße Weinberg“**

Verfahrensstand: Satzung  
 Maßstab: 1 : 500 Datum: 21.01.2019



Kartengrundlage: Geobasisdaten/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

