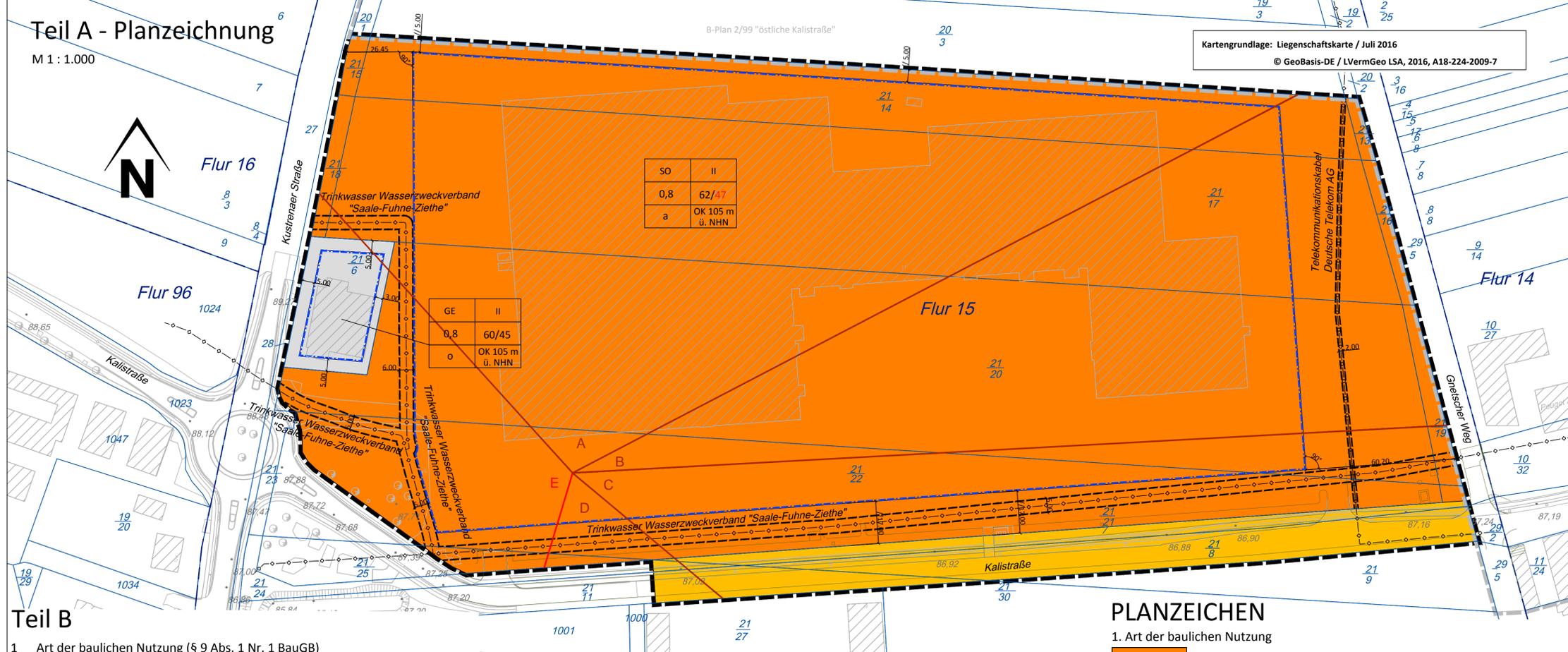


Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



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

Teil B

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

1.1 Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ wird eine Verkaufsflächenobergrenze von 25.000 m² festgesetzt.

1.2 In dem Einkaufszentrum im Sondergebiet sind im Erdgeschoss zulässig:

- | | |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| a) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten | |
| Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind: | |
| - Bauelemente, Baustoffe, Holz | - Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör |
| - Bettwaren, Matratzen ohne Bettwäsche | - Lampen, Leuchten und Leuchtmittel |
| - Bodenbeläge, Teppiche (Rollware) | - Maschinen und Werkzeuge |
| - Büromaschinen | - Möbel |
| - Eisenwaren, Beschläge | - Pflanzen und Samen |
| - Elektroinstallationsmaterial | - Rollläden und Markisen |
| - Farben, Lacke | - Sanitärartikel |
| - Fliesen | - Sportgroßgeräte |
| - Gartenartikel und Gartengeräte | - Tapeten |
| - Heimtextilien | - Teppiche (Einzelware) |
| - Kamine und Kachelöfen | - Zoologische Artikel |

Branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10% und bis höchstens 800 m² Gesamtverkaufsfläche je Handelsbetrieb zulässig. Randsortimente müssen in einem sinnvollen funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment des jeweiligen Handelsbetriebs stehen.

Zentrenrelevante Randsortimente sind:

- | | |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| - Angler- und Jagdartikel, Waffen | - Musikinstrumente und Zubehör |
| - Bekleidung | - Optik / Augenoptik |
| - Bild- und Tonträger | - Papier, Büroartikel, Schreibwaren |
| - Bücher | - Parfümerie- und Kosmetikartikel |
| - Camping- und Outdoorartikel | - Sammlerbriefmarken und -münzen |
| - Computer und Zubehör | - Sanitätsartikel / Orthopädiewaren |
| - Elektrokleingeräte und Elektrogroßgeräte | - Schuhe |
| - Erotikartikel | - Spielwaren |
| - Fahrräder und technisches Zubehör | - Sportartikel / Sportkleingeräte |
| - Fotoartikel | - Sportbekleidung |
| - Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren | - Sportschuhe |
| - Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle | - Telekommunikation und Zubehör |
| - Hörgeräte | - Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor) |
| - Kinderwagen | - Uhren / Schmuck |
| - Künstlerartikel / Bastelzubehör | - Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| - Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme | - Wohndekorationsartikel |

b) ein Elektronikfachmarkt mit den Sortimenten Unterhaltungselektronik und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte und Elektrogroßgeräte mit mindestens 400 m² und höchstens 2.000 m² Verkaufsfläche.

c) ein Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf mit den Sortimenten Baby- und Kleinkindartikel sowie Kinderwagen mit mindestens 400 m² und höchstens 500 m² Verkaufsfläche.

d) ein Lebensmittelmarkt mit mindestens 400 m² und höchstens 2.360 m² Verkaufsfläche.

e) Einzelhandelsbetriebe mit jeweils höchstens 180 m² Verkaufsfläche mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 0,005 Quadratmeter je Quadratmeter Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO (entspricht bei einer Fläche des Baugrundstücks von 81.441 m² einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 400 m²):

- | | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| - Elektrokleingeräte und Elektrogroßgeräte | - Telekommunikation und Zubehör |
| - Erotikartikel | - Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe/Vasen (Indoor) |
| - Kinderwagen | - Wohndekorationsartikel |
| - Parfümerie- und Kosmetikartikel | |

f) Schank- und Speisewirtschaften

g) Büros und Anlagen für Verwaltungen

h) Anlagen für gesundheitliche Zwecke

i) Anlagen für sportliche Zwecke

j) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO mit **unselbständigem Einzelhandel** mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 40 m²

k) Tankstellen

l) Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Kinos

1.3 In dem Einkaufszentrum im Sondergebiet sind im Obergeschoss zulässig:

a) Nutzungen nach den Nummern g) bis j) unter Nr. 1.2

b) Obergeschosse von im Erdgeschoss errichteten zweigeschossigen Einzelhandelsbetrieben

1.4 Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.5 Im Sondergebiet SO und im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Emissionskontingente L_{EK,i} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006) 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, 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,aus} zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_{Tag} und L_{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 C) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK,i} tags bzw. nachts um die folgenden Zusatzkontingente L_{EK,i,aus}:

Richtungssektor i	von	bis	L _{EK,Tag,aus}	L _{EK,Nacht,aus}
A	318°	63°	0	0
B	63°	87°	3	3
C	87°	130°	1	1
D	130°	217°	8	7
E	217°	318°	5	0

0° ist Norden, Uhrzeigersinn
Bezugspunkt (Rechtswert: 688700, Hochwert: 5739730)
Koordinatensystem: amtliches Bezugssystem für Sachsen-Anhalt ETRS89/UTM

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

2.1 Das festgesetzte Höchstmaß für die Oberkante der Gebäude im Sondergebiet und im Gewerbegebiet darf durch Oberlichter, notwendige Treppenträume im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA und Aufzüge um bis zu 3,0 m überschritten werden.

2.2 Im Sondergebiet ist ein Werbeplon mit einer Höhe von bis zu 20,0 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4. Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Auf Teilflächen des Sondergebiets wird beiderseits von Trinkwasserleitungen ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen haben eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

4.2 Auf Teilflächen des Sondergebiets wird beiderseits von Telekommunikationskabeln ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen haben eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

5. Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Im Sondergebiet ist je angefangene 12 Stellplätze für Pkw mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Kennzeichnungen

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmars- lebener Steinalzmulde“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untergrundgasspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist die Firma europäen salt company GmbH & Co KG. Das Bergwerkseigentum wird als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

¹ Dieses 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.

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO	Sonstiges Sondergebiet SO Zweckbestimmung: Einkaufszentrum	(§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (Z), z.B. II	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK	Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für Oberkante	(§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	abweichende Bauweise	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
—	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

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

5. Versorgungsleitungen

	Versorgungsleitungen unterirdisch Zweckbestimmung: Trinkwasser = Trinkwasserleitung (Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethe") Telekommunikationskabel = Fernmeldeleitung (Deutsche Telekom AG)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------

6. Sonstige Planzeichen

	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2/99	
	Richtungssektor für die Zusatzkontingente	(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Lärmemissionskontingent L _u in dB(A) je m ² tags/nachts
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m über NNH

Planbestimmende Maße

// parallel

Bestandsangaben

	Flurgrenze		Gebäudebestand mit Hausnummer Baum	86,92	Höhenangabe in m ü. NNH
	Flurstücksgrenze		Böschung		
	Flurstücksnummer				

Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 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), ___/2019 Oberbürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 08.03.2018. Der Beschluss wurde am 05.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Bernburg (Saale), ___/2019 Oberbürgermeister

2. Der vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) am 08.03.2018 gebilligte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 16.04.2018 bis zum 18.05.2018 während folgender Zeiten:
Montag bis Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag 14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. 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 05.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bernburg (Saale), ___/2019 Oberbürgermeister

3. Der vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) am ___/2019 gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom ___/2019 bis zum ___/2019 während der oben genannten Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit demselben Hinweis am ___/2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bernburg (Saale), ___/2019 Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ___/2019 sowie am ___/2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bernburg (Saale), ___/2019 Oberbürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ___/2019 vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss gebilligt.

Bernburg (Saale), ___/2019 Oberbürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bernburg (Saale), ___/2019 Oberbürgermeister

7. 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 ___/2019 ortsüblich 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 ___/2019 in Kraft getreten.

Bernburg (Saale), ___/2019 Oberbürgermeister

Stadt Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 90

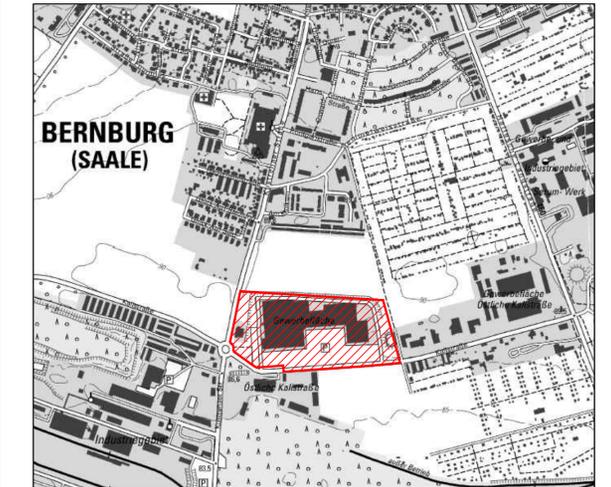
Kennwort: „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“



Verfahrensstand: 2. Entwurf

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 07.01.2019



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 659-445

BAUMEISTER
Ingenieurbüro GmbH Bernburg
Schlossgartenstraße 16
06406 Bernburg (Saale)
Tel. 03471 313556
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kießling
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

