



### Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	<b>Sonstige Planzeichen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB								
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO		Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwall									
<b>MI</b> Mischgebiete	§ 6 BauNVO		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB								
<b>SO</b> sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel	§ 11 Abs. 2 BauNVO		Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter									
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (siehe Festsetzung 2.1)									
z.B. 0,4 Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO	<b>Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter</b>										
z.B. OK 12 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter	§§ 16, 18 BauNVO		Flurgrenze									
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		Flurstücksgrenze									
g Bauweise	§ 22 BauNVO		Flurstücksnummer									
Baugrenze	§ 23 BauNVO		Gebäude mit Hausnummer									
<b>Verkehrsmitteln</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		vorgesehene Aufteilung Straßenraum gemäß grundhaftem Ausbau L 146									
			öffentliche Straßenverkehrsfläche									
			Straßenbegrenzungslinie									
<b>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</b>	§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB		unterirdisch Zweckbestimmung: Telekommunikationslinien (Telekom Deutschland GmbH)									
		<table border="1"> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th> <th>Grundflächenzahl (GRZ)</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)								
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)											

### Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO**
    - In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO
      - Anlagen für Verwaltungen
      - Gartenbaubetriebe
      - Tankstellen
- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**
  - In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 5 bis 8 BauNVO
    - Anlagen für Verwaltungen
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen und Vergnügungsstätten
- Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**
  - Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.
  - Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten „Sortimentsliste der Stadt Bernburg (Saale)“, wobei je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 0,15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden dürfen und der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen darf.
  - Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe.

1.3.4 In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO abweichend von der textlichen Festsetzung 1.3.2 der Bestand und die Erneuerung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs auf dem Flurstück 1000 der Flur 5, Gemarkung Bernburg, mit bis zu 690 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche allgemein zulässig.

#### Sortimentsliste der Stadt Bernburg (Saale)

zentrenrelevante Sortimente	Hörgeräte
hiervon nahversorgungsrelevant	Kinderwagen
Backwaren/Konditoreiwaren	Künstlerartikel/Bastelzubehör
Fleisch- und Metzgereiwaren	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
Getränke	Musikinstrumente und Zubehör
Nahrungs- und Genussmittel	Optik/Augenoptik
Drogenwaren/Körperpflegeartikel	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) (Schnitt-)blumen	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Zeitung/Zeitschriften	Sammlerbriefmarken und -münzen
Angler- und Jagdartikel, Waffen Bekleidung	Sanitätsartikel/Orthopädiewaren
Bild- und Tonträger	Schuhe
Bücher	Spielwaren
Campingartikel	Sportartikel/Sportkleingeräte
Computer und Zubehör	Sportbekleidung
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung
Elektrogroßgeräte	Sportartikel/Sportkleingeräte
Erotikartikel	Sportartikel/Sportkleingeräte
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportartikel/Sportkleingeräte
Fotoartikel	Sportartikel/Sportkleingeräte
Glaswaren/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren	Telekommunikation und Zubehör
Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Meterware/Wolle	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe/Vasen (Indoor)
	Uhren/Schmuck
	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Wohndekorationsartikel

#### nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)

Bauelemente, Baustoffe, Holz	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Bettwaren/Matratzen	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Bodenbeläge, Teppiche (Rollware)	Maschinen/Werkzeuge
Büroschreiben	Möbel
Eisenwaren/Beschläge	Pflanzen/Samen
Elektroinstallationsmaterial	Rollläden/Markisen
Farben/Lacke	Sanitärartikel
Fliesen	Sportgroßgeräte
Gartenartikel/-geräte	Tapeten
Heimtextilien (z.B. Gardinen / Dekostoffe/ Bettwäsche etc.)	Teppiche (Einzelware)
Kamine/Kachelöfen	Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung)

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale)

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

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

- Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch die Angabe in Metern über der Fahrbahnoberkante der Gröbziger Straße in Höhe der Grundstückszufahrt festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.
  - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) + lit. b) BauGB)**
    - Begrünung von Stellplätzen  
Auf Parkflächen ist ab 3 Stellplätzen je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen.  
Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.  
Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, 3x verpflanzt  
Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m<sup>2</sup> sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m<sup>2</sup>. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.
    - Baumpflanzungen  
Innerhalb des Sondergebietes sind 10 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.  
Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, 3x verpflanzt
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind zum Schutz vor Verkehrs- bzw. Gewerbelärm bei der Neuerrichtung und Umnutzung/Sanierung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 2016<sup>1)</sup> vorzusehen.  
Gebäudesseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Bernburg (Saale), \_\_\_\_2019 Oberbürgermeister

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

Lage	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R <sub>w,ext</sub> [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches
Gröbziger Str. 53-59 straßen-seitig (Südwest)	69,7	39,7	34,7
Gröbziger Str. 53-59 rück-seitig (Nord-Ost)	61,0	31,0	31,0

Der Korrekturfaktor K<sub>α</sub> nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung (33) ist zusätzlich zu berücksichtigen.  
Die Reduzierung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z. B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder Abschirmung durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.

- Innerhalb des in der Planzeichnung mit A festgesetzten Bereichs ist entlang der Flurstücke 7/3 und 8/1 ein geschlossener 2 m hoher Lärmschutzwand, entlang des Flurstücks 9/4 ein geschlossener 1,5 m hoher Lärmschutzwand zu errichten. Alternativ ist die Errichtung einer Schallschutzwand oder eine andere gleichwertige Maßnahme mit einer Lärminderungswirkung von mindestens 5 dB (A) möglich.

#### Hinweise:

- Belange des Artenschutzes
- Baumfällungen sind nur innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 BNatSchG), d.h. außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig.  
Ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gehölzentnahmen erst nach Kontrolle auf einen Besatz der Bäume und Sträucher durch einen Fachgutachter und einem Negativnachweis zulässig. Sollte eine Brut nachgewiesen werden, so ist die Fällung dieses Baumes bis zum Brutende auszusetzen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben
  - Vor Beginn von Abrissarbeiten oder Arbeiten an der Fassade der Gebäude sind durch einen Fachgutachter Kontrollen auf ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Ein Abriss der Gebäude oder Fassadenarbeiten sind erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. der Naturschutzbehörde möglich.

## 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.

Bernburg (Saale), \_\_\_\_2019 Oberbürgermeister

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 21.06.2018. Der Beschluss wurde am 05.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Bernburg (Saale), \_\_\_\_2019 Oberbürgermeister

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist mit öffentlicher Auslegung vom 16.07.2018 bis zum 17.08.2018 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.

Bernburg (Saale), \_\_\_\_2019 Oberbürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bernburg (Saale), \_\_\_\_2019 Oberbürgermeister

- Der vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) am \_\_\_\_2019 gebilligte 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 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 ausgelegt.  
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 \_\_\_\_2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bernburg (Saale), \_\_\_\_2019 Oberbürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bernburg (Saale), \_\_\_\_2019 Oberbürgermeister

- 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

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

Bernburg (Saale), \_\_\_\_2019 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 \_\_\_\_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.

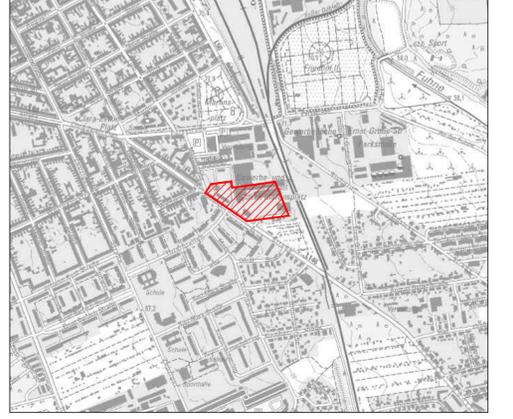
Bernburg (Saale), \_\_\_\_2019 Oberbürgermeister

## Stadt Bernburg (Saale)

### Bebauungsplan Nr. 94

**Kennwort: „Einzelhandelsstandort „Holzhof“ an der Gröbziger Straße“**

Verfahrensstand: Entwurf  
Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 14.01.2019



Nachdruck genehmigt durch: Geobasisdaten/Julii 2016  
© Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2016, A18-224-2009-7

<b>PLANVERFASSER:</b> <b>STADT BERNBURG (SAALE)</b> Planungsamt Schlossgartenstraße 16 06406 Bernburg (Saale) E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de Tel.: 03471 659-626 Fax: 03471 659-445	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung GbR Am Kirchtor 10 06108 Halle E-Mail: info@slg-stadtplanung.de Tel.: 0345 239-772 0 Fax: 0345 239-772 22	<b>BERNBURG</b>  LEBENSPLANUNG
---	---	--------------------------------------