

Teil A - Planzeichnung  
M 1 : 500



WA	o
0,4	II

Flur 1

Flur 2

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 mit dem Kennwort: „Peißen Am Mühlberg“ und dessen 1. Änderung (wird vollständig aufgehoben)

DL BW WZV "Saale-Fuhne-Ziethe"  
DL SW WZV "Saale-Fuhne-Ziethe"  
DL NW WZV "Saale-Fuhne-Ziethe"  
DL SW WZV "Saale-Fuhne-Ziethe"

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet 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.
- Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO)**  
2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze und Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem festgesetzten Baugrenzen und benachbarten Straßenverkehrsflächen zulässig.  
2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem festgesetzten Baugrenzen und benachbarten Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zulässig.
- Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
4.1 Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden Leitungsrechte zugunsten des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ festgesetzt:  
• für eine Trinkwasserleitung DN 50 mit einer Gesamtbreite von 6,0 m;  
• für mehrere Regenwasserkanäle DN 300 mit einer Gesamtbreite von je 6,0 m;  
• für einen Schutzwasserkanal DN 200 mit einer Gesamtbreite von 6,0 m;  
• für eine Schmutzwasserleitung mit einer Gesamtbreite von 6,0 m;  
• für eine Regenwasserleitung mit einer Gesamtbreite von 6,0 m;  
Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.  
4.2 Auf einer Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes werden Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH festgesetzt:  
• für ein Telekommunikationskabel mit einer Gesamtbreite von 2,0 m,  
• für eine Gasleitung DN 100 mit einer Gesamtbreite von 2,5 m.  
Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.  
4.3 Auf einer Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes werden Leitungsrechte zugunsten der Telekom Deutschland GmbH für ein Telekommunikationskabel festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Breite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.  
4.4 Südöstlich des Fasanenweges und auf einem Teilstück des Flurstücks 348/2 der Flur 2 der Gemarkung Peißen mit Anbindung an den Garten- und den nördlichen Fasanenweg wird jeweils ein Gehrecht mit einer Breite von 2 m zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)**  
In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens dreireihige Hecke aus Gehölzarten der an diesem Standort potentiellen natürlichen Vegetation mit einem Abstand in der Reihe von 1,0 m und von Reihe zu Reihe von 1,5 m zu pflanzen. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind drei Bäume als Hochstämme an Standorten von Sträuchern zu pflanzen. Zur potentiellen natürlichen Vegetation gehören an diesem Standort folgende Baumarten:  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Rothbuche (Fagus sylvatica)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Zur potentiellen natürlichen Vegetation gehören an diesem Standort folgende Straucharten:  
Hasel (Corylus avellana)  
Kornelrösche (Cornus mas)  
Zweigflügel Weißdorn (Crataegus laevigata)  
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Forsythie (Forsythia intermedia)  
Schlehne (Prunus spinosa)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der auf die Fertigstellung der herzustellenden Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.  
Nach Abschluss der Fertigstellung gemäß der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“, für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern hat sich ein mindestens dreijährige Entwicklungsphase gemäß DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungsphase von Grünflächen“ anzuschließen.
- Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume mit Erhaltungsbod sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode und gleichzeitig an gleicher Stelle durch jeweils mindestens einen Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu ersetzen.

Hinweise

Kulturdenkmal

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil eines archäologischen Kulturdenkmals. Es handelt sich um einen rechtlichen Siedlungs- und Bestattungssitz. Erdarbeiten dürfen gemäß § 14 DenkmSchG LSA nur mit Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

Kampfmittel

An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist nach den Erkenntnissen der Belastungskarte 2018 eine kampfmittelbelastete Fläche ausgewiesen. Vor Beginn von erdengreifenden Maßnahmen müssen Unterlagen zur weiteren Prüfung an das Technische Polizeiamt übergeben werden.  
Kampfmittelbefunde können niemals ganz ausgeschlossen werden. Es gelten uneingeschränkt die Vorschriften der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel, insbesondere Sicherungs- und Meldepflichten.

1. Dieses Regelwerk kann bei der Bauh-Verlag GmbH in 10787 Berlin besorgen werden.  
2. Dieses Regelwerk kann bei der Bauh-Verlag GmbH in 10787 Berlin besorgen werden.

PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung**  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) > 0,4 (§ 19 BauNVO)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 20 BauNVO)
  - Überbaubare Grundstücksflächen**  
Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsräume**  
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
V hier „Verkehrsberuhigter Bereich“  
A hier „Gehweg“  
Straßenraumaufteilung (keine Festsetzung)
  - Flächen für Versorgung**  
Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - Hauptversorgung- und Hauptwasserleitung**  
unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - Grünflächen**  
B Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Biotopverbund (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
B Private Grünflächen Zweckbestimmung: Biotopverbund (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Flächen für die Landwirtschaft**  
Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 87 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1/92 „Peißen Am Mühlberg“ der (ehemaligen) Gemeinde Peißen, zugleich Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1/92 „Peißen Am Mühlberg“ der (ehemaligen) Gemeinde Peißen und dessen 1. Änderung (§ 44 BauGB) (keine Festsetzung)  
beabsichtigte Parzellierung der Baugrundstücke
  - Sonstige Planzeichen**  
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Breite 2 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
auf sich etwaig entwickelnden Trampelpfaden (kein Wegebau erforderlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Planbestimmende Maße  
// parallel
- Nutzungsschablone  
Art des Baugebietes Bauweise  
Grundflächenzahl (GRZ) Anzahl der Vollgeschosse
- Bestandsangaben  
Flurgrenzen Gebäude mit Hausnummer  
Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnummern
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 „Peißen Am Mühlberg“ und dessen 1. Änderung werden mit all ihren Inhalten aufgehoben.

VERFAHRENSVERMERKE

- Präambel  
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 (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung und die Begründung beschlossen.  
Gleichzeitig wurde die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1/92 „Peißen Am Mühlberg“ der ehemaligen Gemeinde Peißen und die Aufhebung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1/92 „Peißen Am Mühlberg“ der ehemaligen Gemeinde Peißen beschlossen.
- Bernburg (Saale), ..... Oberbürgermeister  
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans und der Aufhebungen vom 22.09.2017, die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) am 06.07.2017 erfolgt.
- Bernburg (Saale), ..... Oberbürgermeister  
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist mit öffentlicher Auslegung vom 16.04.2018 bis einschließlich zum 18.05.2018 durchgeführt worden.
- Bernburg (Saale), ..... Oberbürgermeister  
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Bernburg (Saale), ..... Oberbürgermeister  
4. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 13.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und deren Aufhebungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Bernburg (Saale), ..... Oberbürgermeister  
5. Der von Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) am 13.12.2018 gebilligte Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und deren Aufhebungen haben in der Zeit vom 14.01.2019 bis zum 15.02.2019 während folgender Zeiten  
Montag bis Freitag 08.00 bis 12.00 Uhr  
Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und dem Aufhebungen unberücksichtigt bleiben können, am 03.01.2019 im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) bekannt gemacht worden.
- Bernburg (Saale), ..... Oberbürgermeister  
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 14.12.2018 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Bernburg (Saale), ..... Oberbürgermeister  
7. Der Stadtrat 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 zu dem Entwurf des Bebauungsplans und deren Aufhebungen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Bernburg (Saale), ..... Oberbürgermeister  
8. Der Bebauungsplan sowie die Aufhebungen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurden 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  
9. Der Bebauungsplan sowie die Aufhebungen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), werden hiermit ausgesetzt.
- Bernburg (Saale), ..... Oberbürgermeister  
10. Die Stelle, bei der Bebauungsplan sowie die Aufhebungen auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für den Saarlandkreis 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Erschließungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzungen sind am ..... in Kraft getreten.
- Bernburg (Saale), ..... Oberbürgermeister

**Stadt Bernburg (Saale)**  
**Bebauungsplan Nr. 87**  
**Kennwort: „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“ und**  
**Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1/92 Kennwort: „Peißen Am Mühlberg“ und dessen 1. Änderung**

Verfahrensstand: Satzung  
Maßstab: 1:500 Datum: 25.02.2019

Kartengrundlage: Geobasisdaten/Juli 2016  
© Geo-Basis-IG/Verlagsges. 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

**BERNBURG**  
PLANNING