

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im eingeschränkten Industriegebiet Gle und in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
 - Im Gewerbegebiet GE 5 sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevante Hauptsortimenten unzulässig. Branchenübliche über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevante Randsortimente sind im Gewerbegebiet GE 5 auf einer Fläche von höchstens 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs zulässig. Randsortimente müssen in einem sinnvollen funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment des Handelsbetriebs stehen. Die über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimente sind:
 - Angler- und Jagdartikel, Waffen
 - Bekleidung
 - Bild- und Tonträger
 - Bücher
 - Camping- und Outdoorartikel
 - Computer und Zubehör
 - Elektrokleingeräte und Elektrogroßgeräte
 - Erotikartikel
 - Fahrräder und technisches Zubehör
 - Fotoartikel
 - Glaswaren/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren
 - Handarbeitsartikel/ Kurzwaren/ Meterware/ Wolle
 - Hörgeräte
 - Kinderwagen
 - Künstlerartikel/ Bastelzubehör
 - Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme
 - Musikinstrumente und Zubehör
 - Optik/ Augenoptik
 - Papier, Büroartikel, Schreibwaren
 - Parfümerie- und Kosmetikartikel
 - Sammlerbriefmarken und -münzen
 - Sanitätsartikel/ Orthopädiwaren
 - Schuhe
 - Spielwaren
 - Sportartikel/ Sportkleingeräte
 - Sportbekleidung
 - Sportschuhe
 - Telekommunikation und Zubehör
 - Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe/ Vasen (Indoor)
 - Uhren/ Schmuck
 - Unterhaltungselektronik und Zubehör
 - Wohndekorationsartikel
 - In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Im eingeschränkten Industriegebiet Gle sind Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.
 - 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.
 - Im Industriegebiet Gle und in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 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 $L_{EK,Tag,nr}$ 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 Immissionsort j in den Richtungssektoren i (A bis G) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,nr}$ zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Beurteilungspegel $L_{EK,Tag}$ und $L_{EK,Nacht}$ 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 $L_{EK,Tag}$ bzw. $L_{EK,Nacht}$ um die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK,Tag,zus}$ bzw. $L_{EK,Nacht,zus}$

Richtungssektor i	von	bis	$L_{EK,Tag,zus}$	$L_{EK,Nacht,zus}$
A	272°	283°	9	10
B	283°	338°	4	3
C	338°	143°	3	8
D	143°	158°	9	7
E	158°	226°	6	2
F	226°	248°	2	2
G	248°	263°	10	10
H	263°	272°	0	0

0° ist Norden, Uhrzeigersinn
 Bezugspunkt (Rechtswert: 690.045, Hochwert: 5.741.220)
 Koordinatensystem: amtliches Bezugssystem für Sachsen-Anhalt ETRS89/UTM, Zone 32

- 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)² in Verbindung mit DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe Januar 2018)³ aufweisen:**
 - für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
 - o 43 dB in den der Bahnanlage 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 in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sowie in den der Parkstraßen zugewandten Fassaden im Gewerbegebiet GE 5
 - für Unterrichtsräume
 - o 37 dB in den der Bahnhofstraße bzw. der Parkstraße zugewandten Fassaden im Gewerbegebiet GE 2
 - o 36 dB in den der Bahnanlage 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 Bebauungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.

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

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle und in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 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 und in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 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.
- Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Auf Teilflächen des eingeschränkten Industriegebiet Gle und der Gewerbegebiete GE 2 bis GE 4 wird beiderseits eines Mischwasserkanals DN 250 ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen haben eine Gesamtbreite von 6,0 m.
- 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)³ 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)³ anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)**
 - In dem Gewerbegebiet GE 4 ist auf einem 3,0 m breiten Streifen 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.
 - An den festgesetzten Standorten sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

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.
² Dieses 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

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
- 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)
 - 100,0 m Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für Oberkante in m ü. NHN, z.B. 100,0 m (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Versorgungs- und Abwasserleitungen**
 - Versorgungsleitungen unterirdisch Zweckbestimmung: Mischwasser = Mischwasserkanal (Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 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)
- 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)
 - Sichtfeld Anfahrtsicht

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m über NHN	Bauweise bzw. Baumassenzahl (BMZ)
Zahl der Vollgeschosse	Lärmemissionskontingent L_{EK} in dB(A) je m ² tags/nachts

- Planbestimmende Maße**
- // parallel
- Bestandsangaben**
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Gebäudebestand mit Hausnummer Baum
 - Höhenangabe in m ü. NHN

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) die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.
- Bernburg (Saale), ___/2019 Oberbürgermeister
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 21.06.2018. Der Beschluss wurde am 05.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) am 13.12.2018 gebilligte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 14.01.2019 bis zum 15.02.2019 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 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 fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Der vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) am ___/2019 gebilligte 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, 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 wurde mit dem Beschluss gebilligt.
 - Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, 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 wurde mit dem Beschluss gebilligt.
 - Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 - 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 ___/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

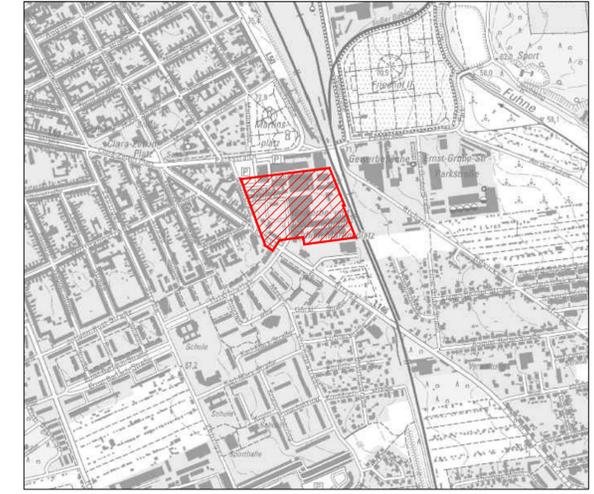
Stadt Bernburg (Saale)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55

Kennwort: „Südlich Martinsplatz“



Verfahrensstand: 2. Entwurf
 Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 14.03.2019



Nachdruck genehmigt durch: 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 622127

BAUMEISTER
 Ingenieurbüro GmbH Bernburg
 Steinstraße 31
 06406 Bernburg (Saale)
 Tel. 03471 313556
 Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
 Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
 Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebließ
 Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
 Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

BERNBURG
 PLANUNG