

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl (Dezimalzahl)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass (römische Ziffer)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

Schutzstreifen Ver- und Entsorgungsleitungen, beidseitig

Grünflächen

Private Grünfläche, mit Zweckbestimmung
A Hausgärten
B Ortsrand
C Abstandsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Leitungsträger

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/95, Kennwort "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße", zugl. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2/95, Kennwort "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße"

Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet

Straßenausbauplanung L 64

Bestandsangaben

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gebäudebestand mit Hausnummer

Bemaßung

Maßkette
Winkel
Schnittpunkt
Verlängerung

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), Oberbürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans und der Aufhebung 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), Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist mit öffentlicher Auslegung vom 16.04.2018 bis zum 15.06.2018 durchgeführt worden.

Bernburg (Saale), Oberbürgermeister

3. 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), Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 20.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplans und der Aufhebung einschließlich Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bernburg (Saale), Oberbürgermeister

5. 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

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb eines Abstands von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie Nebengebäude unzulässig.

2. Innerhalb der privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gilt Folgendes:

a) Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" (A) ist als Zier- oder Nutzgarten anzulegen und vollflächig zu begrünen (keine "Schottergärten"). Extensive Grünnutzungen wie Obstgärten und Sukzessionsflächen sind zulässig. Nutzungstypische bauliche Anlagen wie Wege, Sitzplätze, Geräteschuppen und Schwimmbecken sind auf bis zu 20% der anteiligen Einzelgrundstücksfläche zulässig.

b) In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrand" (B), zugleich Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, sind mindestens 800 m² mit groß- und mittelkrönigen Laubbäumen und Sträuchern im Verhältnis 1 : 2 : 20 zu bepflanzen; Gruppierungen sind zulässig. Je 4 m² der Bepflanzungsfläche ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Es sind ausschließlich in den Pflanzenlisten 1 und 2 (s. Begründung) genannte Arten der potenziell natürlichen Vegetation zu verwenden. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten bei Abgang zu ersetzen.

Nicht mit Gehölzen beplanzte Flächen sind mit einer artenreichen Gras-Kräuter-Mischung einzusäen und extensiv zu pflegen oder der Sukzession zu überlassen. Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig, eine Beweidung durch andere Tiere nur, wenn die Gehölze vor Verbiß geschützt werden.

c) Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" (C) sind je ein großkröniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang nicht unter 20 cm, je 1 weiterer heimischer Laubbaum und je 10 heimische Laubgehölze (Pflanzenlisten 1 und 2, s. Begründung) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Pflanzabstände müssen mindestens 1,5 m betragen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten bei Abgang zu ersetzen. Nicht mit Gehölzen beplanzte Flächen sind mit einer artenreichen Gras-Kräuter-Mischung einzusäen und höchstens zweimal jährlich zu mähen.

3. Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist auf ganzer Länge eine Lärmschutteinrichtung als Wall oder Wand mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 3 m über dem nächstgelegenen Punkt der Fahrbahn der Latdorfer Straße (L 64) zu errichten.

Wälle sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, Wände sind straßenseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Laubgehölzen blickdicht abzupflanzen.

4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passiver Schallschutz gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) festgesetzt. Maßgebend ist Lärmpegelbereich III.

Innerhalb eines Abstands von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie der Latdorfer Straße (L 64) sind an Fassaden, die mit der Straßenbegrenzungslinie einen Winkel von weniger als 60° bilden, die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich IV erfüllt werden.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern eine vom Außenpegel unabhängige Lüftung nicht auf andere Weise sichergestellt ist.

Ausnahmen von den o. g. Festsetzungen sind auf Grundlage eines Einzelnachweises zulässig.

5. Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 10 % der Gesamtfläche wasserdurchlässig zu befestigen oder zu begrünen. Die Anlage offener Gräben und Mulden zu Ableitung und Versickerung von Regenwasser ist zulässig.

Es sind mindestens 7 mittel- oder großkrönige heimische Laubbäume (Pflanzenliste 1, s. Begründung) zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die Bäume sind auf Dauer zu unterhalten bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise:

Innerhalb der Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind die Vorgaben des jeweiligen Leitungsträgers zu beachten. Bauliche Anlagen und Bepflanzungen mit Gehölzen sind i. d. R. unzulässig.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet innerhalb eines archaischen Kulturdenkmals. Bei Erdarbeiten sind die Bestimmungen gem. § 14 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu beachten.

Die genannte DIN-Norm kann im Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) eingesehen werden.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Aufhebung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 08.07.2019 bis zum 09.08.2019 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 ausgelegen. 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 26.06.2019 im Amtsblatt des Salzlandkreises bekannt gemacht worden.

Bernburg (Saale), Oberbürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bernburg (Saale), Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan und die Aufhebung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurden am vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) als Satzungen beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und der Aufhebung wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bernburg (Saale) vom gebilligt.

Bernburg (Saale), Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan und die Aufhebung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), werden hiermit ausgefertigt.

Bernburg (Saale), Oberbürgermeister

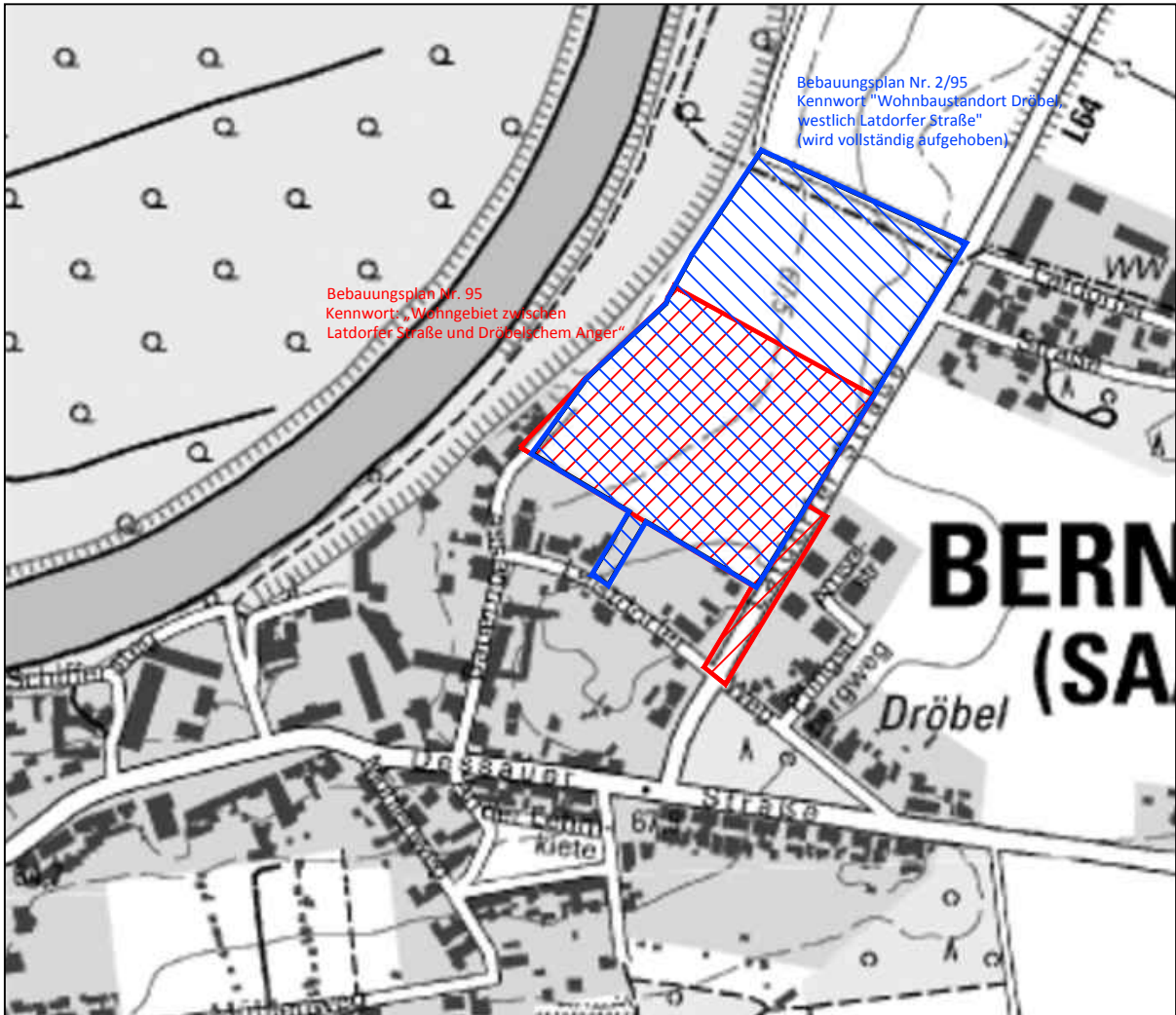
10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Amtsblatt des Salzlandkreises bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen § 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzungen sind am in Kraft getreten.

Bernburg (Saale), Oberbürgermeister

Stadt Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 95
Kennwort: „Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger“ und
Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2/95
Kennwort: „Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße“

Verfahrensstand: § 4a (3) BauGB
Maßstab: 1 : 1.000
Datum: 30.06.2020



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

PLANVERFASSER:
STADT BERNBURG (SAALE)
Planungsamt
Schlossgartenstraße 16
06846 Bernburg (Saale)
E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de
Tel.: 03471 659-626
Fax: 03471 622-127

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de
Tel.: 0340 61-3707
Fax: 0345 61-7421

