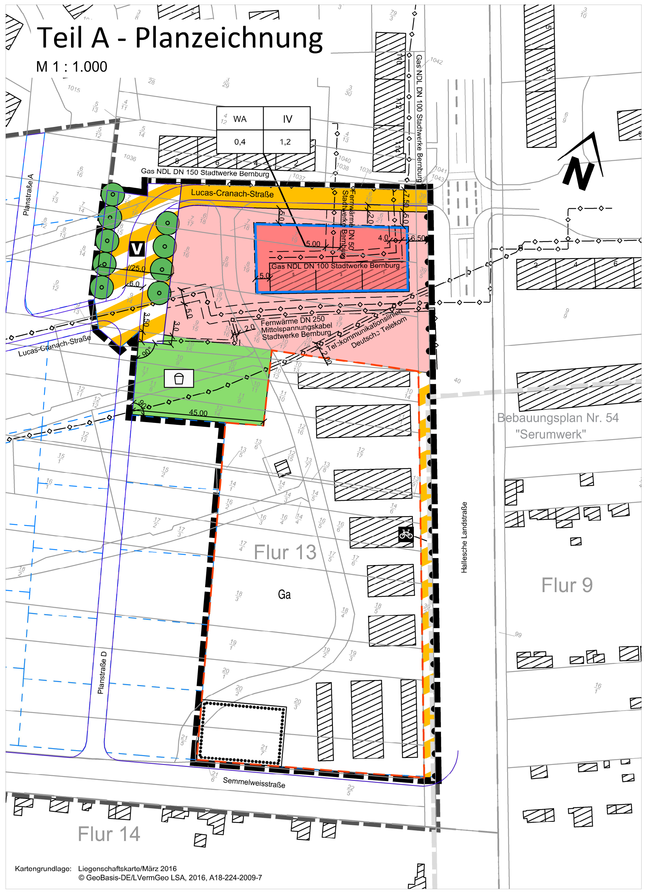
Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet WA	(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 1,2	(§ 20 Abs. 2 BauNVO)
IV	Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß z.B. IV	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

	Baugrenzen	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
V	hier: Verkehrsberuhigter Bereich	
	hier: Geh- und Radweg	
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenraumaufteilung	(keine Festsetzungen)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	unterirdisch	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6)

6. Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Kinderspielplatz	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Anpflanzen von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

8. sonstige Planzeichen

Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 63	
	beabsichtigte Parzellierung der Baugrundstücke	

Musternutzungsschablone

Art des Baugebietes	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

Bestandsangaben

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches anderer Bebauungspläne
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
24	Flurstücksnummer
21	Gebäude mit Hausnummer

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im 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.

2. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf der "Fläche für Garagen" sind Einzel- und Reihengaragen sowie Garagengebäude mit einem Geschoss zulässig. Die Lage der Ein- und Ausfahrt zur "Fläche für Garagen" hat zur Semmelweisstraße hin zu erfolgen.

3. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

4. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH für je eine Fernwärmeleitung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen haben eine jeweilige Gesamtbreite von 5,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

4.2 Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH für je eine Gasleitung DN 100 festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen haben eine jeweilige Gesamtbreite von 4,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

4.3 Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH für je eine Mittelspannungskabel festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen haben eine jeweilige Gesamtbreite von 2,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

4.4 Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH für mehrere Telekommunikationskabel festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen haben eine jeweilige Gesamtbreite von 2,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet haben neue Gebäude, die auch zum Wohnen genutzt werden, eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile aufzuweisen. Für alle Gebäudeseiten, die sich in den Allgemeinen Wohngebiet in weniger als 5 m Abstand zur entlang der Halleschen Straße (L 50) festgesetzten Baugrenze befinden, hat entsprechend dem gemäß DIN 4109[1] ermittelten Lärmpegelbereich V das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Wohnungen 45 dB zu betragen. Für alle Gebäudeseiten, die sich in mehr als 5 m und weniger als 31 m Abstand zur entlang der Halleschen Straße festgesetzten Baugrenze befinden, hat entsprechend dem gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereich IV das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile 40 dB für Wohnungen zu betragen. Für Räume zum Schlafen mit Fenstern zur Halleschen Straße und in den seitlichen Fassaden innerhalb eines Abstandes von weniger als 31 m zur entlang der Halleschen Straße festgesetzten Baugrenze sind außerdem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

5.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung neuer Außenwohnbereiche im Sinne der Nr. 49 der „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes" (VLärmSchR 97) nicht zulässig, sofern sie nicht vor einer von der Halleschen Straße abgewandten Seite eines Gebäudes angeordnet werden.

6. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

6.1 An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Bäume einer Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Folgende Arten stehen zur Auswahl:

Rosskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Auf der zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind Bäume und Sträucher ungeachtet ihrer Größe zu erhalten.

[1] Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen.

Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) diese 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Bernburg (Saale), ...
.....
Oberbürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans vom 17.03.2016 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) am 07.04.2016 erfolgt.

Bernburg (Saale), ...
.....
Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 23.06.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bernburg (Saale), ...
.....
Oberbürgermeister

3. 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

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 18.07.2016 bis zum 19.08.2016 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 07.07.2016 im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) bekannt gemacht worden.

Bernburg (Saale), ...
.....
Oberbürgermeister

5. 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

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) als Satzung beschlossen.
Die Begründung der 1. Änderung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bernburg (Saale) vom ..... gebilligt.

Bernburg (Saale), ...
.....
Oberbürgermeister

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bernburg (Saale), ...
.....
Oberbürgermeister

8. 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 ..... im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) 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 ..... in Kraft getreten.

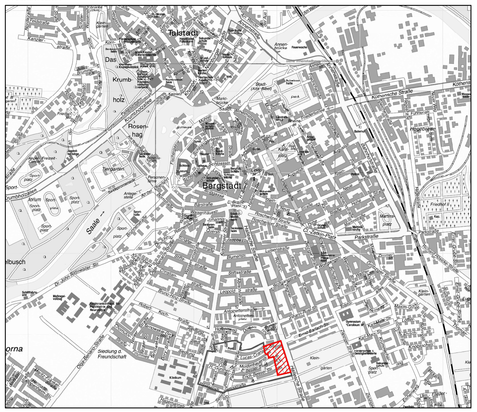
Bernburg (Saale), ...
.....
Oberbürgermeister

Stadt Bernburg (Saale)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63
Kennwort: „Wohngebiet Süd-West“

Verfahrensstand: Satzung
Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 06.09.2016



Nachdruck genehmigt durch: © Städte-Verlag
E.v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH
Steinbeisstraße 9
70736 Fellbach

PLANVERFASSER: **STADT BERNBURG (SAALE)**
Planungsamt
Schlossgartenstraße 16
06406 Bernburg (Saale)
E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de
Tel.: 03471 659-626
Fax.: 03471 659-300

BERNBURG SAUERSTOFF IN ANHALT STADT PLANUNG