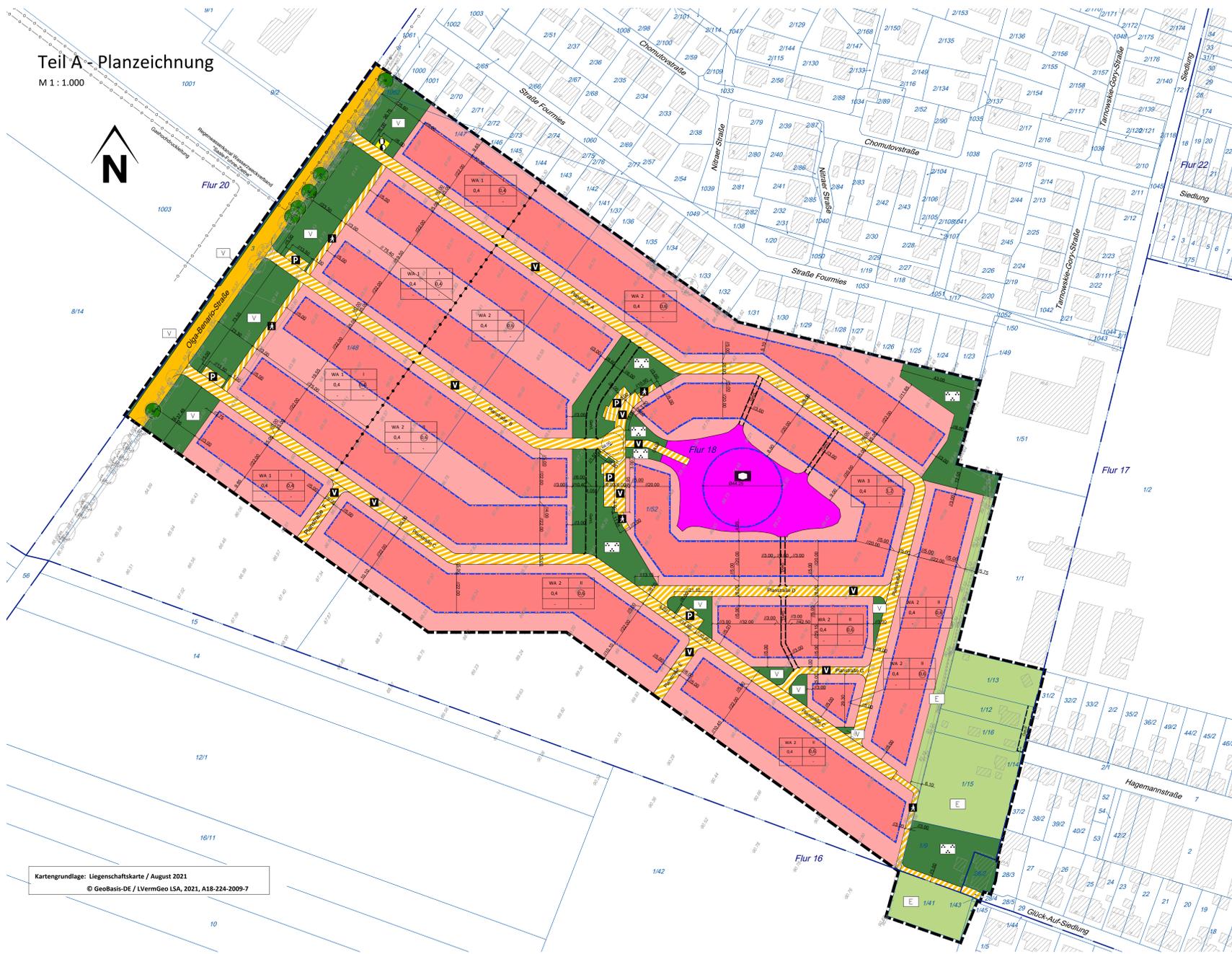


# Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Soziale Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,6 (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (Z), z.B. II (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) hier: Geh- und Radweg
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) hier: Parkplatz
5. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Zweckbestimmung: Fernwärme
- Zweckbestimmung: Elektrizität
6. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Versorgungsleitungen unterirdisch Zweckbestimmung: Regenwasser = Regenwasserkanal (Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethe") Gashochdruckleitung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen Zweckbestimmung: Eigentümergärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
9. Sonstige Planzeichen

- Nutzungsschablone
- | Nutzungsart            | Zahl der Vollgeschosse    |
|------------------------|---------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise               |                           |
- Planbestimmende Maße
- // parallel
- Bestandsangaben
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Baum, Strauch
- Höhenangabe in m ü. NHN
- Zaun
- Befestigungswechsel
- Hecke

## Teil B - Text

### Textliche Festsetzungen

#### I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 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. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

##### 3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Einfriednungen aus Zäunen oder Mauern oder aus Kombinationen von Mauern und Zäunen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen festgesetzten Verkehrsflächen und der jeweils nächstgelegenen Baugrenze unzulässig.

##### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3, in der Fläche für den Gemeinbedarf und innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen sind außerhalb von Gebäuden und Terrassen nur Befestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert  $c_m$  gemäß DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke", Teil 100 "Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056" (Ausgabe Mai 2008) von höchstens 0,7 zulässig.

##### 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Auf Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 werden Geh- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Gehrechte werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt und haben jeweils eine lichte Mindesthöhe von 3,0 m. Die Leitungsrechte werden zugunsten der Medien Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Elektrizität, Telekom und Wärme festgesetzt. Begünstigte der Leitungsrechte sind der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“, die Stadtwerke Bernburg GmbH, die Telekom und der Versorger des Kiezentrums in der Fläche für den Gemeinbedarf. Die mit den Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen haben jeweils eine Gesamtbreite von 3,0 m.

5.2 Auf Teilflächen der öffentlichen Grünflächen zwischen den Planstraßen A und C wird ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Das Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Leitungsrecht wird zugunsten der Medien Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Elektrizität, Telekom und Wärme festgesetzt. Begünstigte des Leitungsrechts sind der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“, die Stadtwerke Bernburg GmbH, die Telekom und der Versorger des Kiezentrums in der Fläche für den Gemeinbedarf. Die mit den Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen haben jeweils eine Gesamtbreite von 6,0 m.

5.3 Auf dem Flurstück 1/14 der Flur 18 der Gemarkung Bernburg wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 1/12, 1/13 und 1/16 der Flur 18 der Gemarkung Bernburg festgesetzt.

##### 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die Dächer von Garagen und von Gebäuden, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, zu begrünen. Diese Dachbegrünungen haben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB den Anforderungen der „Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FL) an Extensivbegrünungen zu entsprechen.

#### II Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsaltmulde“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untertagegasspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist die Firma K+S Minerals and Agriculture GmbH. Das Bergwerkseigentum wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

#### III Örtliche Bauvorschrift als Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

##### 1. Einfriednungen

Kunststoffe sind als Material für Einfriednungen von Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 unzulässig. Beton ist als Material für Einfriednungen von Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 nur als Sockel bis zu einer Höhe von 0,50 m über Geländeoberfläche zulässig.

##### 2. Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, an die diese örtlichen Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Bernburg (Saale).

##### 3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

#### IV Hinweise

##### Schottergärten

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen
- zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung und die Begründung beschlossen.

- Bernburg (Saale), \_\_\_\_\_  
Oberbürgermeisterin
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 18.11.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt für den Salzlandkreis am 24.11.2021 erfolgt.
- Bernburg (Saale), \_\_\_\_\_  
Oberbürgermeisterin
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist mit öffentlicher Auslegung vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durchgeführt worden.
- Bernburg (Saale), \_\_\_\_\_  
Oberbürgermeisterin
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), \_\_\_\_\_  
Oberbürgermeisterin
4. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Bernburg (Saale), \_\_\_\_\_  
Oberbürgermeisterin
5. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ 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 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 \_\_\_\_\_ im Amtsblatt des Salzlandkreises bekannt gemacht worden.

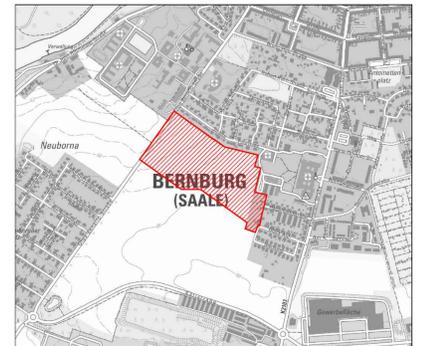
- Bernburg (Saale), \_\_\_\_\_  
Oberbürgermeisterin
6. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Bernburg (Saale), \_\_\_\_\_  
Oberbürgermeisterin
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde 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), \_\_\_\_\_  
Oberbürgermeisterin
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Bernburg (Saale), \_\_\_\_\_  
Oberbürgermeisterin
9. 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 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 Satzung ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.
- Bernburg (Saale), \_\_\_\_\_  
Oberbürgermeisterin

## Stadt Bernburg (Saale)

### Bebauungsplan Nr. 103

#### Kennwort: „Wohngebiet südlich Siedlung der Freundschaft“ mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahrensstand: Vorentwurf  
Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 03.05.2022



Kartengrundlage: Geobasisdaten / Juli 2021  
© GeoBasis-DE / VermGeo LSA, 2021, A18-224-2009-7

PLANVERFASSER:  
STADT BERNBURG (SAALE)  
Planungamt  
Schlossgartenstraße 16  
06406 Bernburg (Saale)  
E-Mail: frank.wimmann.stadt@bernburg.de  
Tel.: 03471 659-636  
Fax: 03471 622-127

BAUMEISTER  
Ingenieurbüro GmbH Bernburg  
Steinstraße 31  
06406 Bernburg (Saale)  
Tel. 03471 313556  
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow  
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-4  
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kleiber  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-6

BERNBURG  
STADT  
PLANUNG

<sup>1</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Bauth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.  
<sup>2</sup> Die Norm ist bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL, Friedenbergplatz 4, 53111 Bonn, zu beziehen und kann beim Planungamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.