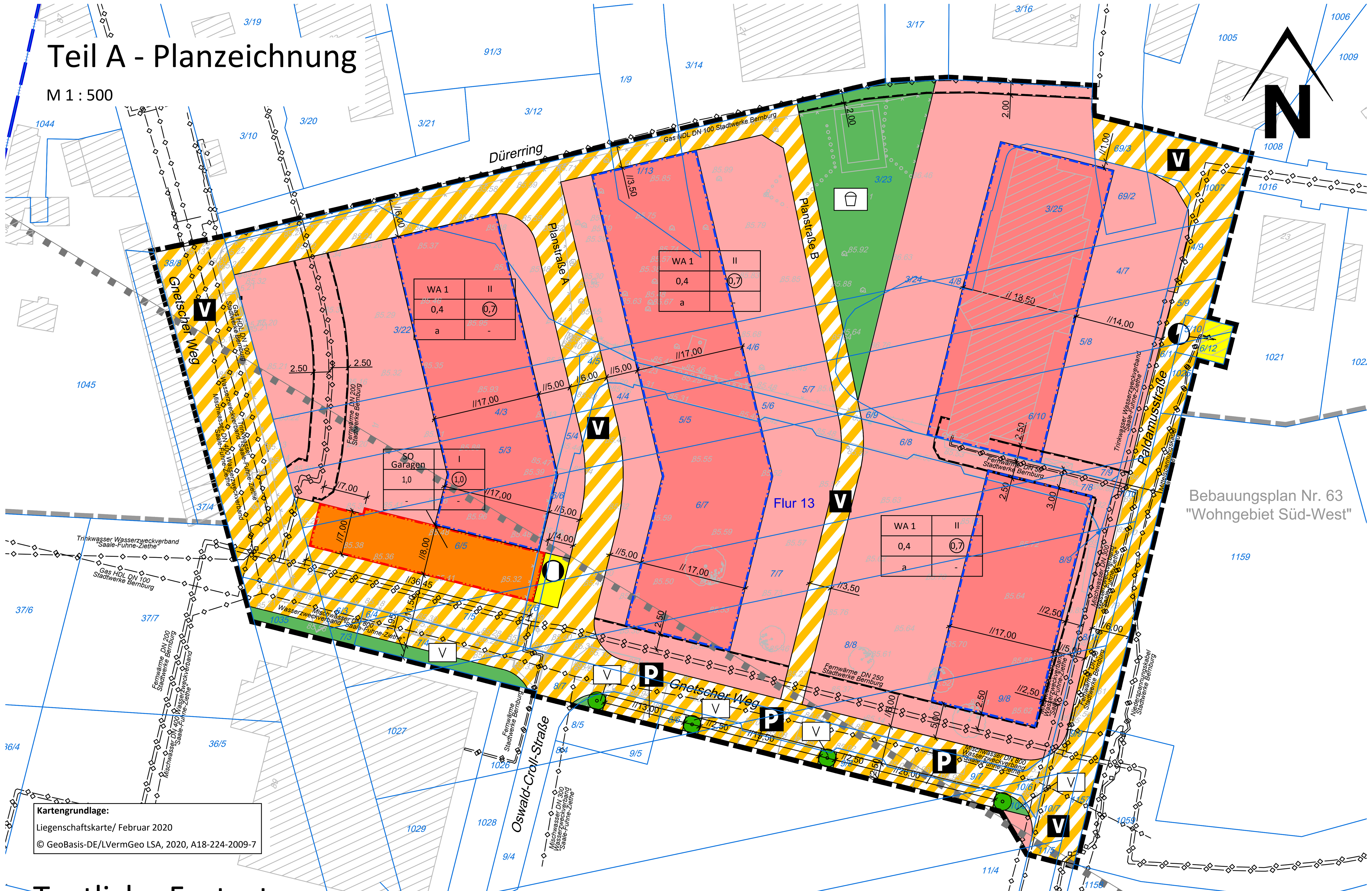
Teil A - Planzeichnung

M 1 : 500



Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), 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.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nur bis höchstens 400 m² Gesamtverkaufsfläche je Handelsbetrieb zulässig. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche und innerhalb von Handelsbetrieben nur mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sind sonstige zentrenrelevante Sortimente nur bis höchstens 200 m² Verkaufsfläche je Handelsbetrieb zulässig.
Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
- Backwaren / Konditoreiwaren
- Fleisch- und Metzgereiwaren
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
- Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- (Schnitt-)blumen
- Zeitungen / Zeitschriften

Sonstige zentrenrelevante 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 / Orthopädiewaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / Sportkleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wohndekorationsartikel

1.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Garagen“ sind Garagen für Kraftfahrzeuge im Sinne des § 1 Abs. 2 Straßenverkehrsgesetz (StVG) mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 4 m allgemein zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

3. 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)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren, an die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ angrenzenden Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen zwischen der Planstraße A und den nächstgelegenen Baugrenzen sowie zwischen der Paldamusstraße und den nächstgelegenen Baugrenzen unzulässig.

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

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

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

5.1 Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH für Fernwärmeleitungen festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen haben eine jeweilige Gesamtbreite von 5,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

5.2 Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 und der Grünfläche 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 Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

5.3 Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 wird ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbands "Saale-Fuhne-Ziethe" für einen Mischwasserkanal DN 400 bzw. DN 300 festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 5,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen in den festgesetzten Grünflächen sind Bäume anzupflanzen. Die Bäume sind als Alleebäume heimischer Arten im Sinne der „Technischen Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen“ (Ausgabe 2020)[1] mit einer Stammhöhe von mindestens 220 cm zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss, in einem Meter Stammhöhe gemessen, mindestens 18-20 cm betragen. Die Bäume sind mit einem Abstand von 1,0 m zum südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans anzupflanzen. Die Pflanzung der Bäume ist spätestens in der übernächsten, auf das Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode durchzuführen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016)[2] für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016)[2] anzuschließen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Als heimisch im Sinne dieser textlichen Festsetzung gelten folgende Arten:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Feldahorn	(Acer campestre)	Traubeneiche	(Quercus petraea)
Vogelkirsche	(Prunus avium)	Stieleiche	(Quercus robur)
Rosskastanie	(Aesculus hippocastanum)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Robinie	(Robinia pseudoacacia)	Winterlinde	(Tilia cordata)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Birke	(Betula pendula)

II Kennzeichnung

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untergrundgasspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist das Unternehmen K+S Minerals and Agriculture GmbH (ehemals european salt company GmbH & Co KG). Das Bergwerkseigentum wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Bei dem Bereich des Bergwerkseigentums handelt es sich um ein Baubeschränkungsgebiet im Sinne des § 107 BBergG. Die Einwirkungen durch Senkungen und Zerrungen bzw. Pressungen in der Folge des Abbaus auf die Tagesoberfläche sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

III Hinweise

Schottergärten

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

[1] Die Norm ist bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.
[2] 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

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

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet WA	(§ 4 BauNVO)
SO Garagen	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Garagen	(§ 11 BauNVO)

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

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
1,0	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 1,0	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
(1,0)	Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 1,0	(§ 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)

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
a	abweichende Bauweise	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Baulinie	(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
V	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplatz	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Fläche für Versorgungsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)
	Zweckbestimmung: Fernwärme	
	Zweckbestimmung: Elektrizität	

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

Versorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Zweckbestimmung:
Mischwasser = Mischwasserkanal (Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethe")
Trinkwasser = Trinkwasserleitung (Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethe")
Gas = Gashochdruckleitung (Stadtwerke Bernburg)
Strom = Stromleitung (Stadtwerke Bernburg)
Fernwärme = Fernwärmeleitung (Stadtwerke Bernburg)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz	(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
V	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)

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Anpflanzung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht	(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des übrigen räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63 "Wohngebiet Süd-West"	

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	-

Planbestimmende Maße

// parallel

Bestandsangaben

Zeichen	Erklärung	Zeichen	Erklärung
	Flurgrenze		Baum, Strauch
	Flurstücksgrenze	·85.70	Höhenangabe in m ü. NHN
15	Flurstücksnummer		Zaun
3	Gebäudebestand mit Hausnummer		Befestigungswechsel

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des §13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) diese Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Bernburg (Saale), __.__.____ Oberbürgermeisterin

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplans vom 18.11.2021. Der Beschluss wurde am 24.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Bernburg (Saale), __.__.____ Oberbürgermeisterin

2. Der vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) am __.__.2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom __.__.2022 bis zum __.__.2022 auf der Internetseite der Stadt Bernburg (Saale) und 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 __.__.2022 im Amtsblatt des Salzlandkreises bekannt gemacht worden.

Bernburg (Saale), __.__.____ Oberbürgermeisterin

3. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) 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 am __.__.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bernburg (Saale), __.__.____ Oberbürgermeisterin

4. Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am __.__.2022 vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde mit dem Beschluss gebilligt.

Bernburg (Saale), __.__.____ Oberbürgermeisterin

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

Bernburg (Saale), __.__.____ Oberbürgermeisterin

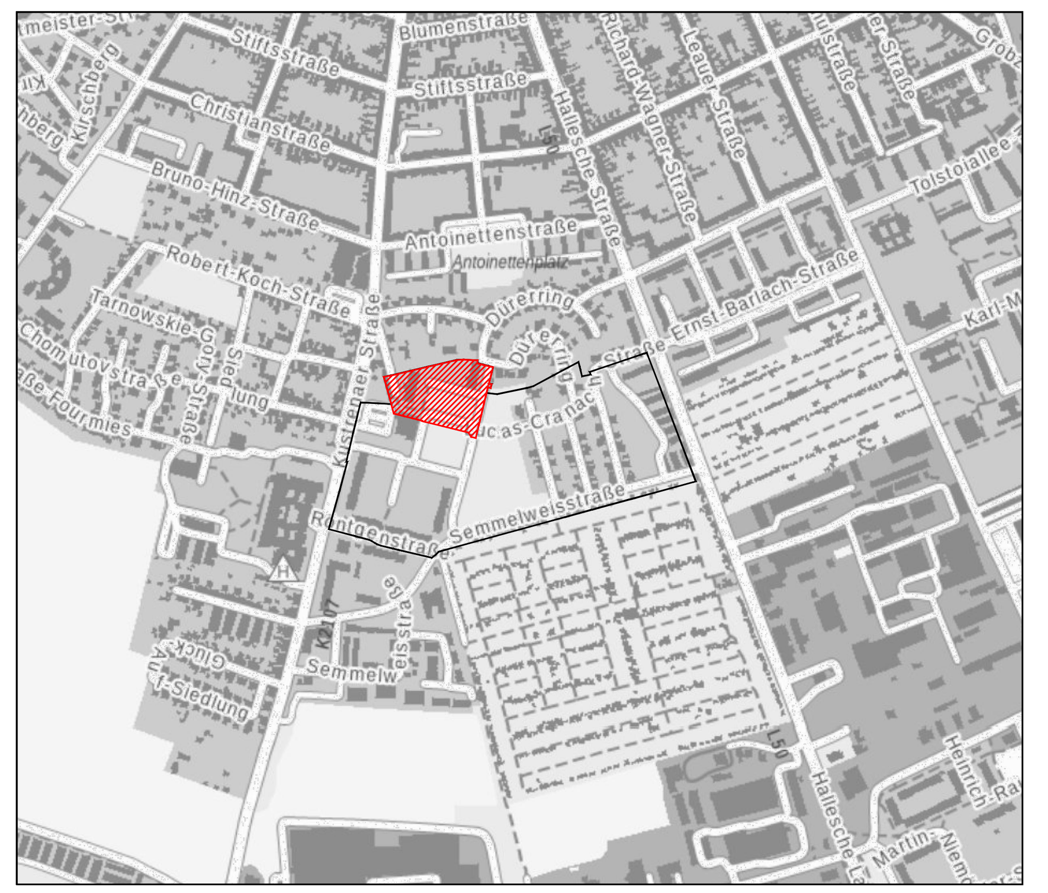
6. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am __.__.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am __.__.2022 in Kraft getreten.

Bernburg (Saale), __.__.____ Oberbürgermeisterin

Stadt Bernburg (Saale)

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63
Kennwort: „Wohngebiet Süd-West“

Verfahrensstand: Entwurf
Maßstab: 1 : 500
Datum: 15.08.2022



Nachdruck genehmigt durch: Geobasisdaten (TK 10)/ Juli 2020
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2020, 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 3i
06406 Bernburg (Saale)
Tel. 03471 313556
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

BERNBURG
SAALESTADT IN ANHALT
STADT PLANUNG

d:\projekte_2022\b-plan wohngebiet süd-west 4. änderung\entwurf\b-plan 110822.dwg