



Teil A - Planzeichnung

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
- Handwerksartikel / 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 (Carpools) 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 5,50 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen 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.

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) 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) 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) 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)
Roskastanie	(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 Untergrundwasserspeicher. 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.

Die südwestlich des Standortes gelegenen Baufelder führen mit ihren Überzugswirkungen zu Senkungen an der Tagesoberfläche. Dort bildet sich eine großräumige, flache Senkungsmulde aus. Im Planungsbereich werden sich im Laufe der nächsten 100 Jahre Gesamtsenkungen bis zu 60 cm einstellen. Im gleichen Zeitraum sind maximale Schiefelagen von 2 mm/m und Zerrungen/Pressungen bis zu 1 mm/m zu erwarten. Die vorgenannten Einwirkungen 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. (FL), 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

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Garagen (§ 4 BauNVO) (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 1,0 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 1,0 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 1,0 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (Z), z.B. II (§ 20 Abs. 2 BauNVO) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO) (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 - 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)
- Fläche für Versorgungsanlagen**
 - Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Fernwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Versorgungsleitungen**
 - Versorgungsleitungen unterirdisch Zweckbestimmung: Trinkwasser = Trinkwasserleitung (Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethe") Gas = Gashochdruckleitung (Stadtwerke Bernburg) Strom = Stromleitung (Stadtwerke Bernburg) Fernwärme = Fernwärmeleitung (Stadtwerke Bernburg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
 - 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"
- Sonstige Planzeichen**
 - Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	-
 - Planbestimmende Maße
 - // parallel
 - Bestandsangaben
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Gebäudebestand mit Hausnummer

- 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
- Der vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) am 06.10.2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 24.10.2022 bis zum 25.11.2022 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 abgeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 12.10.2022 im Amtsblatt des Salzlandkreises bekannt gemacht worden.

Bernburg (Saale), _____ Oberbürgermeisterin
- 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
- 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
- Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bernburg (Saale), _____ Oberbürgermeisterin
- 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: Satzung
Maßstab: 1 : 500 Datum: 19.12.2022



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 Kiehlbeß Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d	BERNBURG
--	---	---------------------