

Teil A
Maßstab 1:2.500

Bebauungsplan Nr. 61

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte Stadt Bernburg (Saale) vom 20.08.2007
 Gemeindegrenze: Bernburg (Saale)
 Flur: 71, 72
 Maßstab: 1:2.500
 Erläuterung zur Verfertigung und Verarbeitung erstellt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 am: 12.03.2008
 Aktenzeichen: A1701/08/002

TEIL B

I Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In den Industriegebieten GI 1 bis GI 3 sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ausnahmsweise nicht Bestandteil dieser Sätze.
 - In den Industriegebieten GI 1 bis GI 3 sind Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Großhandel gemäß § 1 Abs. 9 BauGB unzulässig.
 - Ausnahmsweise können in den Industriegebieten GI 1 bis GI 3 für Schornsteine, Masten, Antennen und ähnlich schlanke bauliche Anlagen Überschreitungen des gemäß § 18 BauGB festgesetzten Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden, soweit es sich bei diesen Anlagen nicht um Werbepylonen aller Art handelt.
 - In den Industriegebieten GI 1 bis GI 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) je m² Grundstücksfläche die in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten immisssionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A) je m² nicht überschreiten.
 - In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 werden weitere Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 hinaus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB nicht zugelassen. Im Industriegebiet GI 3 werden weitere Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 hinaus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB nicht zugelassen.
 - Bis zur dauerhaften Sperrung des im Geltungsbereich gelegenen Abschnitts des bisherigen Autobahnzubringers ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die festgesetzte Nutzung als Industriegebiet GI 1 im Bereich der Fahrbahnoberflächen dieses Straßenabschnitts und im Bereich der Flächen der diesen Straßenabschnitt beidseitig begleitenden Grünflächen nicht zulässig.
 - Innerhalb der Industriegebiete GI 1 bis GI 3 sind solche Betriebsbereiche oder Teile von Betriebsbereichen unzulässig, in denen die in Spalte 4 des Anhangs 1 der Störfallverordnung (12. BImSchV) genannten Mengenschwellen durch gefährliche Stoffe der Klassen III und IV des Anhangs 1 des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereich nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebäuden in Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der gemeinsamen Arbeitsgruppe "Überschreitung der Anordnung" der Störfallkommission (SFK) und des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit (TA) beschriftet oder in der Planung erreicht oder überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Ländlicher Weg" sind mit einer geschotterten Befestigung auszuführen.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf den festgesetzten Verkehrsflächen als künstliche Lichtquellen nur staubdichte Leuchten mit für Insekten wirkungsvollem Spektrum zulässig.
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Auf einer Teilfläche im westlichen Randbereich des Industriegebietes GI 3 wird im Bereich mehrerer parallel geführter Ver- und Entsorgungseinrichtungen ein Leitungsrecht festgesetzt. Begünstigte sind die Stadtwerke Bernburg für mehrere Elektrizitätskabel und für mehrere Gasdruckleitungen, der Wasserzweckverband "Saale-Furze-Zelle" für eine Schmutzwasserleitung und für eine Regenwasserleitung sowie die Deutsche Telekom für Telekommunikationsleitungen. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von bis zu 19,50 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.
 - Auf einer Teilfläche im südlichen Randbereich des Industriegebietes GI 1 wird ein Leitungsrecht für mehrere Elektrizitätskabel zugunsten der Stadtwerke Bernburg festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 3,0 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Errichten von Garagen und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Davon abweichend sind der Versorgung der festgesetzten Industriegebiete mit Elektrizität dienende Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.
 - Auf einer Teilfläche im südlichen Randbereich des Industriegebietes GI 3 wird ein Leitungsrecht für Abwasserleitungen und für eine Feldbergungsleitung festgesetzt. Begünstigte sind der Wasserzweckverband "Saale-Furze-Zelle" und der Landwirtschaftsbetrieb Renneberg. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 6,0 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)**
 - Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" auf Teilflächen des Flurstücks 72 der Flur 71, auf Teilflächen des Flurstücks 1030 der Flur 72 und im Bereich der Wendebänke sind durch Einsatz von Landschaftsrasen als Rasenflächen auszubilden.
 - Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im südlichen Randbereich des Industriegebietes GI 3 ist als Sukzessionsflächen durch Einsatz von Landschaftsrasen und anschließendes Brachfallen lassen auszubilden. Die Einsatz von Landschaftsrasen ist spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Eingriffe in Natur und Landschaft im Industriegebiet GI 3 folgenden Planperiode vorzunehmen.
 - Innerhalb der im östlichen Randbereich des Flurstücks 72 der Flur 71 im Industriegebiet GI 3 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Gehölzstreifen aus Gehölzarten der an diesem Standort potentiellen natürlichen Vegetation anzupflanzen. Es ist mit einem Abstand in der Reihe von 1,0 m und von Reihe zu Reihe von 1,5 m zu pflanzen. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m Pflanzlänge sind drei Bäume anstelle von Sträuchern zu pflanzen. Diese Maßnahme ist spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Eingriffe in Natur und Landschaft im Industriegebiet GI 3 folgenden Planperiode durchzuführen.
 Zur potentiellen natürlichen Vegetation gehören an diesem Standort folgende Baumarten:
 Traubeneiche (Quercus petraea)
 Hanfbuche (Carpinus betulus)
 Winterlinde (Tilia cordata)
 Zur potentiellen natürlichen Vegetation gehören an diesem Standort folgende Straucharten:
 Hasel (Corylus avellana)
 Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
 Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Seidelbast (Daphne mezereum)
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 - Innerhalb der im südlichen Randbereich des Industriegebietes GI 3 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durchgängig dreireihige Gehölzstreifen aus Gehölzarten der in der Festsetzung 4.3 aufgeführten Arten anzulegen. In den nördlichen, westlichen und südlichen Randbereichen dieser Fläche sind außerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche mit einem Abstand in der Reihe von 1,0 m und von Reihe zu Reihe von 1,5 m Sträucher zu pflanzen. Der Abstand der äußersten Reihe zum Rand dieser festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit dem halben Abstand von Reihe zu Reihe vorzunehmen. Je 15 m Gehölzstreifen sind anstelle der Sträucher Bäume als Hochstämme zu pflanzen. Diese Maßnahme ist spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Eingriffe in Natur und Landschaft im Industriegebiet GI 3 folgenden Planperiode durchzuführen.
 - Die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung ist durch Einsatz von Landschaftsrasen als Rasenflächen auszubilden.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)**
 - In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" längs des neuen Autobahnzubringers sind die gemäß der textlichen Festsetzungen 4.2 und 4.3 des Bebauungsplans Nr. 57 "Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld I" der Stadt Bernburg (Saale) gepflanzten Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Die Rasenflächen innerhalb dieser Grünflächen sind extensiv zu pflegen.
 - In der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung sind die gemäß der Festsetzung 4.5 ausgebildeten Rasenflächen extensiv zu pflegen. Die Versickerungsanlagen auf dieser Fläche sind vor Befahren und Befahren wirksam zu schützen.
 - Die gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 ausgebildeten Rasenflächen sind extensiv zu pflegen.
 - Die gemäß der textlichen Festsetzungen 4.3 und 4.4 gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untertagegaspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist die Firma europaea salt company GmbH & Co. KG (früher: Kali und Salz GmbH) in Bernburg. Es handelt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans um ein Baubeschränkungsgebiet im Sinne des § 107 BbergG.
 Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bis zur Verlängerung der Otto-Lange-Straße ist bisher kein Abbau erfolgt und auch künftig nicht vorgesehen. Dieser nördliche Bereich bis zur Verlängerung der Otto-Lange-Straße wird von geringen Überzugswirkungen der südlich gelegenen Abbaufelder beeinflusst. Hier sind in den nächsten 100 Jahren Senkungen bis zu 40 cm zu erwarten. Die Schiefelagere mit Neigung in südlicher Richtung werden in dieser Zeit max. 2 mm/m erreichen. Gleichzeitig sind maximale Zerrungen von 1 mm/m möglich.
 Der südlich der Verlängerung der Otto-Lange-Straße gelegene Bereich wird von den Abbaufeldern in diesem Bereich beeinflusst. Hier sind in den nächsten 100 Jahren Senkungen bis zu 2 m zu erwarten. Die Schiefelagere mit Neigung in südlicher Richtung werden in dieser Zeit max. 5 mm/m erreichen. Gleichzeitig sind maximale Zerrungen/Pressungen von 3 mm/m möglich.
 Die genannten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - GI Industriegebiet GI (§ 9 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8 (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - BMZ 10,0 Baumaszahl, z.B. 10,0 (§ 21 Abs. 1 BauGB)
 - OK 103 m über HN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante, z.B. 103 m über HN (§ 18 BauGB)
- Baugrenzen**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauGB)
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Ländlicher Weg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Versorgungs- und Abwasserleitungen**
 - Unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 61 "Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld II" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art des Baugbietes (GI)	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK)
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumaszahl (BMZ)
	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A) je m ²

Bestandsangaben	Symbol
Gemarkungsgrenze	— — — — —
Flurgrenze	— — — — —
Nutzungsgrenze	— — — — —
Flurstücksgrenze	— — — — —
Flurstücksummer	40
Höhenwert mit Höhenangabe in m über HN	85,10
Hausnummer	85,10
Gebäude (Auswahl)	85,10
Höhenlinie mit Höhenangabe in m über HN	85,10
Falschbau	85,10
Grünflächen straßenbegleitend mit Bäumen	85,10
Böschung	85,10

VERFAHRENSVERMERKE

- Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Sitzung und die Begründung beschlossen.
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 26.04.2007. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) am 07.06.2007 erfolgt.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist mit öffentlicher Auslegung vom 12.11.2007 bis zum 14.12.2007 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 28.02.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 14.04.2008 bis zum 16.05.2008 während folgender Zeiten

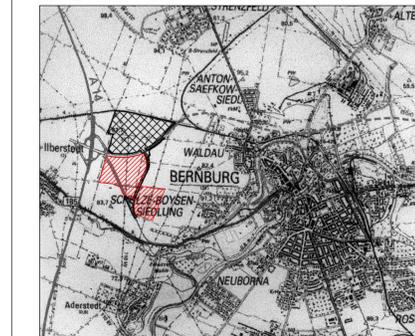
Montag bis Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag	14.00 bis 18.00 Uhr

 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist 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 03.04.2008 im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) bekannt gemacht worden.
 - Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.06.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.06.2008 vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bernburg (Saale) vom 26.06.2008 gebilligt.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
 - 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 07.08.2008 im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsfolgen 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 07.08.2008 in Kraft getreten.

Stadt Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 62
 Kennwort: "Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III"

Verfahrensstand: Fassung für den Satzungsbeschluss Datum: 04.06.2008
 Maßstab: 1:2500



Erläuterung zur Verfertigung und Verarbeitung erstellt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 am: 21.01.2002
 Aktenzeichen: Gen-Nr. LVermD-V-002/2002 und LVermD 0429/2002

Planverfasser: BAUMEISTER INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg
 Steinstraße 3
 06406 Bernburg
 Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
 Stadtplaner AK LSA 1993-99-3
 Dipl.-Ing. (FH) Ina Kriebitz
 Landschaftsarchitektin AK LSA 1587-03-3-c

