



# Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000

Flur 5

Flur 3

Flur 2

Flur 6

Flur 88

Flur 7

Flur 93

Große Schloßbreite

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte/ April 2020  
© GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 2020, A18-224-2009-7

# Teil B

## I Textliche Festsetzungen

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

Im Mischgebiet sind Tankstellen sowie Vergnügungstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

### 2. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

### 3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen unzulässig.
- 3.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ (A) ist eine artenreiche Gras-Kräuter-Mischung einzusäen und höchstens zweimal jährlich zu mähen.
- 3.3 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ (B) ist der Sukzession zu überlassen. Erforderliche Abstände zu Leitungen sind einzuhalten. Die von Bäumen und Sträuchern frei zu haltenden Flächen der Leitungsrechte sind mit einer artenreichen Gras-Kräuter-Mischung einzusäen und höchstens zweimal jährlich zu mähen.

### 4. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1 Auf Teilflächen der privaten Grünfläche Zweckbestimmung „Biotopverbund“ (B) wird ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Zietha“ für eine Mischwasserleitung festgesetzt. Die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 10 m. Auf dieser Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet sowie keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.
- 4.2 Auf Teilflächen der privaten Grünfläche Zweckbestimmung „Biotopverbund“ (B) und des Mischgebietes wird ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Zietha“ für eine Trinkwasserleitung festgesetzt. Die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 6 m. Auf dieser Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet sowie keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.
- 4.3 Auf Teilflächen der privaten Grünfläche Zweckbestimmung „Biotopverbund“ (B) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH für eine Gasochdruckleitung DN 300 Stahl festgesetzt. Die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 6 m. Auf dieser Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet sowie keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

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

- 5.1 Innerhalb des Mischgebietes haben neue Gebäude, die auch zum Wohnen genutzt werden, eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend dem gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereich aufzuweisen. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern eine vom Außenpegel unabhängige Lüftung nicht auf andere Weise sichergestellt ist.
- Der berechnete Schallschutz für Fassaden zukünftiger Wohnhäuser gilt nur bei geschlossenen Fenstern. Deshalb sind sogenannte Schalldämmlüfter unterhalb der Fenster (pro Zimmer ein Lüfter) einzubauen. Diese Lüfter übertragen keinen Schall nach innen, sind für den Luftwechsel eines Zimmers ausgelegt und laufen so leise, dass sie nicht hörbar sind.

- 5.2 Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgläusche belastet sind, bzw. die durch Gebäude einseitig vom Lärm abgeschirmt werden, ist die Errichtung von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen) nur zulässig, wenn sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet sind.
- 5.3 Die angegebenen Bauschalldämm-Maße sind in Bauanträgen für die Fassaden zukünftiger Wohnhäuser nachzuweisen. Ausnahmen von der Festsetzungen 5.1 sind auf Grundlage eines Einzelnachweises zulässig.

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

- 6.1 Im festgesetzten Mischgebiet sind entlang der Thomas-Müntzer-Straße insgesamt 10 Bäume zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind nach folgender Pflanzliste auszuwählen:
  - Acer buergerianum Dreispitz-Ahorn
  - Acer campestre Feldahorn
  - Eriolobus trilobatus Dreilappiger Apfel
  - Fraxinus ornus ‚Louisa Lady‘ Blumenesche ‚Louisa Lady‘
  - Liquidambar styraciflua Amerikanischer Amberbaum
  - Tilia cordata Winterlinde
- 6.2 Alle anzupflanzenden Bäume sind als Alleebäume im Sinne der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, mit einem Stammumfang in 1,0 m Höhe von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Diese Maßnahme ist spätestens in der auf die Errichtung der Zufahrten folgenden Pflanzperiode durchzuführen. An den Abschluss der Fertigstellungsphase gemäß der DIN 18916, „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919, „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ anzuschließen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.
- 6.3 Die anzupflanzenden Bäume sind mindestens in einem Abstand von 3 Metern zu den Mittelspannungskabelsystemen, die parallel zur Thomas-Müntzer-Straße verlaufen, zu pflanzen.

## II Hinweise

### 1. Altlasten

Entsprechend § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist im Altlastenkataster des Salzlandkreises die Altlastenverdachtsfläche Nr. 15089030 5 00043 - Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb (Flurstücke 14/1, 14/2, 15/2, 15/3 und 15/4 der Flur 6 der Gemarkung Bernburg) geführt. Es handelt sich um einen Altstandort, Untersuchungen liegen für diesen Standort nicht vor. Bodenbelastungen können jedoch insbesondere bei Nutzungsänderungen in Verbindung mit Tiefbauarbeiten nicht ausgeschlossen werden.

### 2. Nicht überbaute Flächen

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 genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.

# Planzeichenerklärung

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

<b>MI</b>	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
-----------	-------------	--------------

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß z.B. 0,6	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK 84 m ü. NHN	Höhe Baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante z.B. OK 84 m ü. NHN	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

## 3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
--	-----------	----------------------

## 4. Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Ein- bzw. Ausfahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
--	--------------------	---------------------------

## 5. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	Leitungen unterirdisch	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
--	------------------------	---------------------------

## 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

<b>B</b>	Private Grünflächen Zweckbestimmung: Biotopverbund	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
----------	---	---------------------------

## 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	Erhaltung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	Anpflanzen einer Baumreihe mit Angabe der Anzahl von Bäumen, Standort variabel	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 8. Sonstige Planzeichen

	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Informelle Planzeichen

	Lärmpegelbereiche z.B. LPB IV	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
--	-------------------------------	---------------------------

## Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante in m

## Bestandsangaben

	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand mit Hausnummer
	Fahrbahnrand/ Befestigungswechsel
	Höhenangaben (m ü. NHN) DHHN92

# Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung und die Begründung beschlossen.

Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeisterin

Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeisterin

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes vom 18.06.2020, geändert durch Beschluss vom 23.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt des Salzlandkreises am 24.06.2020 erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt des Salzlandkreises am 29.06.2022.

Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeisterin

Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeisterin

- 1. 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

- 2. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeisterin

- 3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 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

- 4. 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

- 5. Der Bebauungsplan, 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 zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bernburg (Saale) vom ..... gebilligt.

Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeisterin

- 6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeisterin

- 7. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist 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. 97

### Kennwort: „Mischgebiet südwestlich der Thomas-Müntzer-Straße“



Verfahrensstand: 2. Entwurf

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 31.01.2023



Kartengrundlage: Geobasisdaten (TK 10)/Juli 2019  
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2019, A18-224-2009-7

**PLANVERFASSER:** STADT BERNBURG (SAALE)  
Planungsamt  
Schlossgartenstraße 16  
06406 Bernburg (Saale)  
E-Mail: stadt@bernburg.de  
Tel.: 03471 659-626  
Fax: 03471 622127

