

Teil A - Planzeichnung 1. Änderung

M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

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

GEE	eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)			
Nutzungsschablone:				
1	2	1 - Art der baulichen Nutzung		
3	4	2 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)		
3 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)				
4 - Bauweise (§ 22 BauNVO) / o - offen				
5 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) / TH - Traufhöhe				

2. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

▼ - Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

a - A Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt

4. Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St - Zweckbestimmung Stellplätze

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

◇ - unterirdisch

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

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

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

⋯ Zweckbestimmung Begleitgrün

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

● Erhaltung: Bäume

8. Sonstige Planzeichen

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
L = mit einem Leitungsrecht (Gas) zugunsten der Stadtwerke Bernburg (GmbH) zu gewährleisten. Dieser Abstand gilt an sich für die Hauptstrahlrichtungen 60°, 180° und 300°. Bei Unterschreitungen wären genauere Betrachtungen des Einzelfalls erforderlich.

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans 01/98 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 01/98 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9. Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

248 Flurstücksgrenze
~10,00~ Flurstücksnummer
Vermessung Baugrenzen
Gebäudebestand

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE dient der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
Es sind zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).
Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Nicht zulässig sind: Lagerplätze, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
Des Weiteren nicht zulässig sind: Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Für die Bebauung im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wird eine max. Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe gilt jeweils die höhenmäßig gemittelte Straßenbegrenzungslinie im Endausbau vor den zu betrachtenden Gebäuden. Der Sendeturm ist von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO).

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

2.1 Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ dürfen zur Anlage je einer Zufahrt von der Verkehrsfläche mit einer jeweiligen Breite von bis zu 3,0 m zum jeweils anliegenden Baugrundstück unterbrochen werden, soweit diese Zufahrten einen Mindestabstand von 2,00 m zu den äußeren Rändern der Stämme der in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume einhalten.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO und bauliche Anlagen (Stellplätze, Garagen u.a.) nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

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

4.1 Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

5. Außerkraftsetzung

5.1 Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 04. April 2002 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 1/98 "Am Zepziger Wege" außer Kraft.

Hinweise

1. Kampfmittel: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfarbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst umgehend zu verständigen.

2. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders und streng geschützte Tierarten (Vögel und Fledermäuse) eingehalten werden. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen sind zwingend mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder ist bei der Heranplanung von Nutzungen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen z.B. Arbeits- und Büroräume, Sozialräume, Verkaufsräume oder Wohnräume ein horizontaler Abstand von 27 Metern zu den Mobilfunk- Sendeantennen zu gewährleisten. Dieser Abstand gilt an sich für die Hauptstrahlrichtungen 60°, 180° und 300°. Bei Unterschreitungen wären genauere Betrachtungen des Einzelfalls erforderlich.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung und die Begründung beschlossen.

Bernburg (Saale),
Oberbürgermeisterin

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 26.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt des Salzlandkreises am 09.10.2019 erfolgt.

Bernburg (Saale),
Oberbürgermeisterin

2. Der vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) gebilligte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 11.07.2022 bis zum 12.08.2022 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 abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 29.06.2022 im Amtsblatt des Salzlandkreises bekannt gemacht worden.

Bernburg (Saale),
Oberbürgermeisterin

3. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bernburg (Saale),
Oberbürgermeisterin

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) 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

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) 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, 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

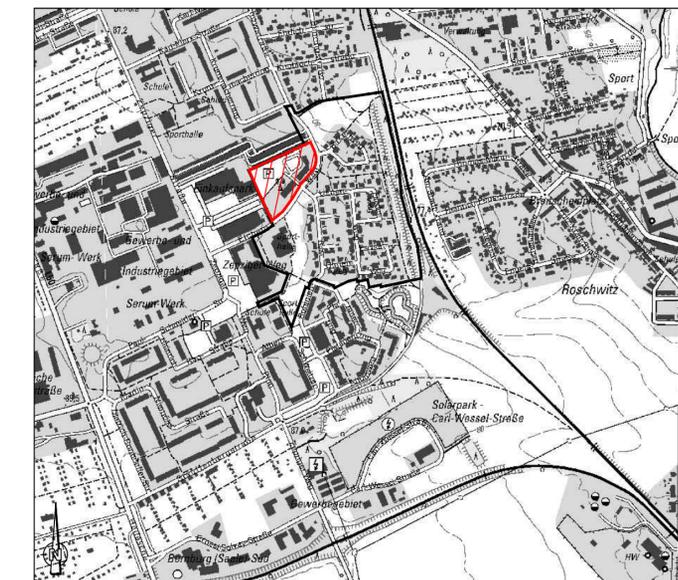
Stadt Bernburg (Saale)

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1/98
Kennwort: „Am Zepziger Wege“



Verfahrensstand: Satzung
Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 07.03.2023



Nachdruck genehmigt durch: Geobasisdaten/Juli 2015
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, 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 622-127

Stadt-Land-Brehm
Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
E-Mail: info@stadt-land-brehm.de
Tel.: 03375 52 357-30
Fax: 03375 52 357-69

