



Teil B

I Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimentensortimenten unzulässig.

Die zentrenrelevanten Sortimente sind abschließend:

- Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren, übrige Nahrungs- und Genussmittel, Getränke,
- Schnittblumen, Zoologischer Bedarf,
- Drogeriwaren und Körperpflegeartikel, Parfümerieartikel, Freiverkäufliche Apothekenwaren,
- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Büroartikel,
- Sortimentsbuchhandel,
- Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden,
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme,
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel,
- Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen,
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -geräte, Camping- und Outdoorartikel, Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Fahrräder und Zubehör, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen,
- Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Software,
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf, Hörgeräte, Augenoptikartikel,
- Uhren, Schmuck,
- Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel, Erotikartikel.

1.3 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet GE 2 unzulässig.

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind abschließend:

- Antiquitäten,
- Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel),
- Fliesen,
- Gartenmöbel und Polsterauflagen,
- Bettwaren, Matratzen,
- Haus- und Heimtextilien,
- Dekostoffe, Gardinen,
- Bodenbeläge, Teppiche,
- Bauelemente, Baustoffe,
- Eisenwaren, Beschläge,
- Elektroinstallationsmaterial,
- Farben und Lacke,
- Gartenbedarf und Gartengeräte,
- Kamine und Kachelöfen,
- KFZ- und Motorradzubehör,
- Leuchten- Maschinen und Werkzeuge,
- Pflanzen und Sämereien,
- Sanitärbedarf,
- Baumarktspezifische Waren.

1.4 Bei Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10% der genehmigten Gesamtverkaufsfäche zulässig.

1.5 Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO solche Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

1.6 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO von Gebäuden unabhängige großflächige Photovoltaikanlagen unzulässig. Nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden.

1.7 In dem Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sind Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Einfriedungen zulässig.

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

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

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Solar-Module sind so aufzuständern, dass zwischen der Unterkante des Moduls und der Geländeoberfläche ein mittlerer Abstand von 0,8 m eingehalten wird. Ein Mindestabstand von 0,6 m darf nicht unterschritten und ein Höchstabstand von 1,0 m nicht überschritten werden. Einfriedungen sind so anzuordnen, dass zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberfläche ein offener Durchlass von mindestens 0,15 m Höhe verbleibt.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Entlang der Kalistraße sind im östlichen Bereich insgesamt 2 Bäume zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind nach folgender Pflanzliste auszuwählen:

- Acer buergerianum Dreispitz-Ahorn
- Acer campestre Feldahorn
- Fraxinus ornus ‚Louisa Lady‘ Blumenesche ‚Louisa Lady‘
- Liquidambar styraciflua Amerikanischer Amberbaum
- Tilia cordata Winterlinde

4.2 Alle anzupflanzenden Bäume sind als Alleebäume im Sinne der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“¹ mit einem Stammumfang in 1,0 m Höhe von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Diese Maßnahme ist spätestens in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode durchzuführen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege gemäß der DIN 18916² „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919³ „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ anzuschließen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

4.3 Innerhalb der mit P 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Strauch-Hecke zu entwickeln. Die Sträucher sind mit einer mittleren Pflanzdichte von 1 Strauch je 1,50 m² anzupflanzen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm (Sträucher).

4.4 Die Fläche P 2 ist der Sukzession zu überlassen. Eine Mahd der Sukzessionsfläche ist aller 2 Jahre zulässig.

5. Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

5.1 Alle festgesetzten Gehölzbestände, die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.

5.2 Die auf dem Flurstück 21/27 der Flur 15 längs der Kalistraße festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist als Rasenfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3, sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) 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
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes vom 22.02.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt des Salzlandkreises am 01.03.2023 erfolgt.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist mit öffentlicher Auslegung vom bis zum durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Bernburg (Saale), Oberbürgermeisterin

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

Planzeichenerklärung

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

GE	Gewerbegebiet	(§ 6 BauNVO)
SO Photovoltaik	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaik	(§ 11 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)
OK 10 m ü. Gelände	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante in m	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

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

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

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

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

6. 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 von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Nutzungsgrenze	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone

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

Bestandsangaben

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches anderer Bebauungspläne	
	Flurgrenze	
	Flurstücksgrenze	
	Flurstücknummer	
	Gebäudebestand mit Hausnummer	
	Fahrbahnrand/ Befestigungswechsel	
	Mauer/ Zaun	
	Böschung	
	Höhenangaben (m ü. NHN)	

Stadt Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 100

Kennwort: „Gewerbegebiet südwestlich der Kalistraße“

Verfahrensstand: Vorentwurf
Maßstab: 1 : 1.000
Datum: 10.04.2024

Kartengrundlage: Geobasisdaten (TK 100)/Juli 2022
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022, A18-224-2009-7

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

BERNBURG
STATISTIK UND ANHANG
PLANUNG