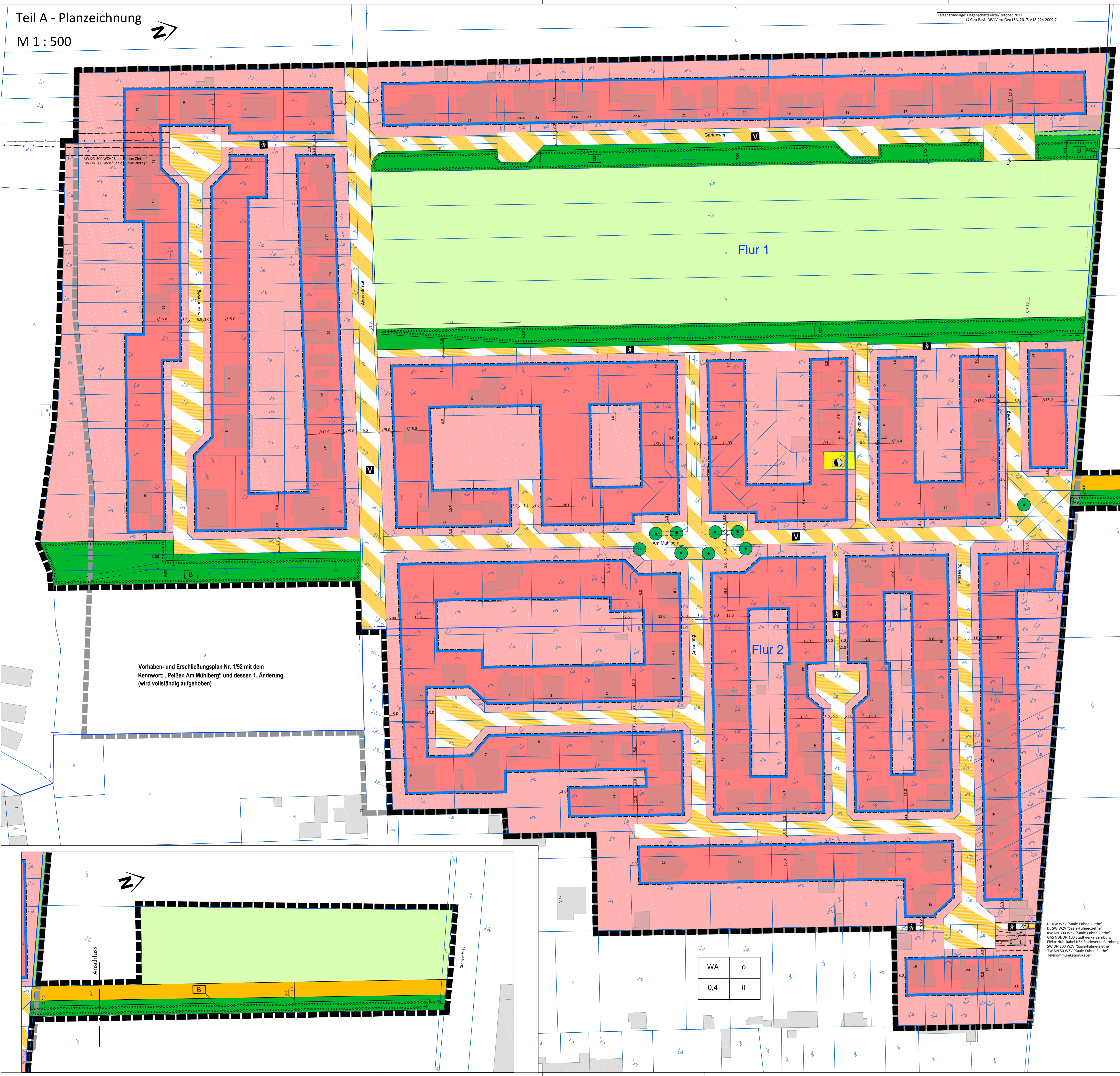


Teil A - Planzeichnung
M 1 : 500



Teil B - Text

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind 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.
- 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)**
2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 3 BauNVO überdachte Stellplätze und Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und benachbarten Straßenverkehrsflächen zulässig.
2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und benachbarten Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zulässig.
- Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
4.1 Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden Leitungsrechte zugunsten des Wasserzweckverbandes „Saale-Fulda-Zetho“ festgesetzt:
• für eine Trinkwasserleitung DN 50 mit einer Gesamtbreite von 6,0 m;
• für mehrere Regenwasserkanäle DN 300 mit einer Gesamtbreite von je 6,0 m;
• für einen Schutzwasserkanal DN 200 mit einer Gesamtbreite von 6,0 m;
• für eine Schutzwasserdruckleitung mit einer Gesamtbreite von 6,0 m;
• für eine Regenwasserdruckleitung mit einer Gesamtbreite von 6,0 m;
Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
4.2 Auf einer Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes werden Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH festgesetzt:
• für ein Telekommunikationskabel mit einer Gesamtbreite von 2,0 m,
• für eine Gasleitung DN 100 mit einer Gesamtbreite von 2,5 m.
Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
4.3 Auf einer Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes werden Leitungsrechte zugunsten der Telekom Deutschland GmbH für ein Telekommunikationskabel festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Breite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
4.4 Südöstlich des Fasanenweges und auf einem Teilstück des Flurstücks 348/2 der Flur 2 der Gemarkung Peissen mit Anbindung an den Garten- und den nördlichen Finnenweg wird jeweils ein Gehrecht mit einer Breite von 2 m zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)**
In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens dreieckige Fläche aus Gehölzarten der an diesem Standort potentiellen natürlichen Vegetation mit einem Abstand in der Reihe von 1,0 m und von Reihe zu Reihe von 1,5 m zu pflanzen. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind drei Bäume als Hochstämme an Standorten von Sträuchern zu pflanzen. Zur potentiellen natürlichen Vegetation gehören an diesem Standort folgende Baumarten:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rothbuche (Fagus sylvatica)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Winterlinde (Tilia cordata)
Zur potentiellen natürlichen Vegetation gehören an diesem Standort folgende Straucharten:
Hasel (Corylus avellana)
Kornelrösche (Cornus mas)
Zweigflügler Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Forsythie (Forsythia intermedia)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der auf die Fertigstellung der herzustellenden Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Nach Abschluss der Fertigstellungspflege gemäß der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“, für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ anzuschließen.
- Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume mit Erhaltungsgelb sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode und gleichzeitig an gleicher Stelle durch jeweils mindestens einen Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu ersetzen.

PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) > 0,4 (§ 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 20 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
V hier „Verkehrsberuhigter Bereich“
A hier „Gehweg“
Straßenraumaufteilung (keine Festsetzung)
- Flächen für Versorgung**
Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
- Hauptversorgung- und Hauptwasserleitung**
unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Grünflächen**
B Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Biotopverbund (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
B Private Grünflächen Zweckbestimmung: Biotopverbund (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft**
Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Breite 2 m auf sich etwaig entwickelnden Trampelpfaden (kein Wegebau erforderlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 87 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1/92 „Peissen Am Mühlberg“ der (ehemaligen) Gemeinde Peissen, zugleich Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1/92 „Peissen Am Mühlberg“ der (ehemaligen) Gemeinde Peissen und dessen 1. Änderung.
beabsichtigte Parzellierung der Baugrundstücke
Planbestimmende Maße
// parallel
Nutzungsschablone
Art des Baugebietes Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ) Anzahl der Vollgeschosse
Bestandsangaben
Flugrgrenzen Gebäude mit Hausnummer
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern

Hinweise

Kulturdenkmal
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil eines archäologischen Kulturdenkmals. Es handelt sich um einen rechtlichen Siedlungs- und Bestattungssitz. Erdarbeiten dürfen gemäß § 14 DenkmSchG LSA nur mit Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

Kampfmittel
An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist nach den Erkenntnissen der Belastungskarte 2018 eine kampfmittelbelastete Fläche ausgewiesen. Vor Beginn von erdengreifenden Maßnahmen müssen Unterlagen zur weiteren Prüfung an das Technische Polizeiamt übergeben werden.
Kampfmittelbefunde können niemals ganz ausgeschlossen werden. Es gelten uneingeschränkt die Vorschriften der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel, insbesondere Sicherungs- und Meldepflichten.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
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), hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung und die Begründung beschlossen.
Gleichzeitig wurde die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1/92 „Peissen Am Mühlberg“ der ehemaligen Gemeinde Peissen und die Aufhebung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1/92 „Peissen Am Mühlberg“ der ehemaligen Gemeinde Peissen beschlossen.

Bernburg (Saale), Oberbürgermeister

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans und der Aufhebungen vom 22.09.2017, die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) am 06.07.2017 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist mit öffentlicher Auslegung vom 16.04.2018 bis einschließlich zum 18.05.2018 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 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und deren Aufhebungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat 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 zu dem Entwurf des Bebauungsplans und deren Aufhebungen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan sowie die Aufhebungen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurden am vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bernburg (Saale) vom genehmigt.
- Der Bebauungsplan sowie die Aufhebungen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), werden hiermit ausgesetzt.
- Die Stelle, bei der Bebauungsplan sowie die Aufhebungen auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 235 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzungen sind am in Kraft getreten.

Bernburg (Saale), Oberbürgermeister

Stadt Bernburg (Saale)
Bebauungsplan Nr. 87
Kennwort: „Wohngebiet Am Mühlberg in Peissen“ und
Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1/92 „Peissen Am Mühlberg“ und dessen 1. Änderung

Verfahrensstand: Entwurf
Maßstab: 1:500
Datum: 24.10.2018

Kartengrundlage: Geobasisdaten/Juli 2016
© Geo-Basis-EG/Verdara LSA, 2016, A18-224-2009-7

Planverfasser: Stadt Bernburg (Saale)
Planungsamt
Schlossgartenstraße 16
06406 Bernburg (Saale)
E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de
Tel.: 03471 659-036
Fax: 03471 659-300

BERNBURG
PLANUNG