



Planzeichenerklärung

| | | | |
|---|--------------------------------|--|-------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | Sonstige Planzeichen | |
| WA Allgemeines Wohngebiet | § 4 BauNVO | Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2) | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| MI Mischgebiete | § 6 BauNVO | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9 Abs. 7 BauGB |
| SO sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel | § 11 Abs. 2 BauNVO | Bemäuerungslinie mit Maßangabe in Meter | |
| Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (siehe Festsetzung 2.1) | |
| z.B. 0,4 Grundflächenzahl | §§ 16, 19 BauNVO | Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter | |
| z.B. OK 12 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter | §§ 16, 18 BauNVO | Flurgrenze | |
| Bauweise, Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB | Flurstücksgrenze | |
| g Bauweise | § 22 BauNVO | Flurstücksnummer | |
| Baugrenze | § 23 BauNVO | Gebäude mit Hausnummer | |
| Verkehrsfächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | vorgesehene Aufteilung Straßenraum gemäß grundhaftem Ausbau L 146 | |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche | | ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE | |
| Straßenbegrenzungslinie | | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) |
| Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen | § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB | unterirdisch Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß | Bauweise |
| unterirdisch Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen | | | |
| Zweckbestimmung: Telekommunikationslinien (Telekom Deutschland GmbH) | | | |

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO**
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**
 - In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 5 bis 8 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen und Vergnügungstätten
- Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**
 - Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.
 - Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten „Sortimentsliste der Stadt Bernburg (Saale)“, wobei je m² Grundstücksfläche maximal 0,15 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen und der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen darf.
 - Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe.

1.3.4 In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO abweichend von der textlichen Festsetzung 1.3.2 der Bestand und die Erneuerung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs auf dem Flurstück 1000 der Flur 5, Gemarkung Bernburg, mit bis zu 690 m² Gesamtverkaufsfläche allgemein zulässig.

Sortimentsliste der Stadt Bernburg (Saale)

| | |
|---|--|
| zentrenrelevante Sortimente | |
| <ul style="list-style-type: none"> hiervon nahversorgungsrelevant Backwaren/Konditoreiwaren Fleisch- und Metzgereiwaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel Drogenwaren/Körperpflegeartikel Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) (Schnitt-)blumen Zeitungen/Zeitschriften Angler- und Jagdartikel, Waffen Bekleidung Bild- und Tonträger Bücher Campingartikel Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektrogroßgeräte Fahrräder und technisches Zubehör Fotoartikel Glaswaren/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Meterware/Wolle | <ul style="list-style-type: none"> Hörgeräte Kinderwagen Künstlerartikel/Bastelzubehör Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik/Augenoptik Papier, Büroartikel, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Sammlerbriefmarken und -münzen Sanitätsartikel/Orthopädiewaren Schuhe Spielwaren Sportartikel/Sportkleingeräte Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe/Vasen (Indoor) Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wohndekorationsartikel |
| nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung) | |
| <ul style="list-style-type: none"> Bauelemente, Baustoffe, Holz Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Rollware) Büromaschinen Eisenwaren/Beschläge Elektroinstallationsmaterial Farben/Lacke Fliesen Gartenartikel/-geräte Heimtextilien (z.B. Gardinen / Dekostoffe/ Bettwäsche etc.) Kamine/Kachelöfen | <ul style="list-style-type: none"> Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Maschinen/Werkzeuge Möbel Pflanzen/Samen Rollläden/Markisen Sanitärartikel Sportgroßgeräte Tapeten Teppiche (Einzelware) Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung) |

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale)

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.1 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch die Angabe in Metern über der Fahrhahoberkante der Gröbziger Straße in Höhe der Grundstückszufahrt festgesetzt.

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

3.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

4. **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) + lit. b) BauGB)**

4.1 Begrünung von Stellplätzen
Auf Parkflächen ist ab 3 Stellplätzen je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbäum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, 3x verpflanzt
Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m². Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

4.2 Baumpflanzungen
Innerhalb des Sondergebietes sind 10 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, 3x verpflanzt

5. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

5.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind zum Schutz vor Verkehrs- bzw. Gewerbelärm bei der Neuerrichtung und Umnutzung/Sanierung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 2016¹ vorzusehen. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

| | | | |
|---|-------------------------------------|--|------|
| Lage | Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w,ext} [dB] | |
| Gröbziger Str. 53-59 straßen-seitig (Südwest) | 69,7 | 39,7 | 34,7 |
| Gröbziger Str. 53-59 rück-seitig (Nord-Ost) | 61,0 | 31,0 | 31,0 |

Der Korrekturfaktor K_α nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung (33) ist zusätzlich zu berücksichtigen.
Die Reduzierung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z. B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder Abschirmung durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.

5.2 Innerhalb des in der Planzeichnung mit A festgesetzten Bereichs ist entlang der Flurstücke 7/3 und 8/1 ein geschlossener 2 m hoher Lärmschutzwand, entlang des Flurstücks 9/4 ein geschlossener 1,5 m hoher Lärmschutzwand zu errichten. Alternativ ist die Errichtung einer Schallschutzwand oder eine andere gleichwertige Maßnahme mit einer Lärminderungswirkung von mindestens 5 dB (A) möglich.

Hinweise:
Belange des Artenschutzes

1. Baumfällungen sind nur innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 BNatSchG), d.h. außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig. Ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gehölzentnahmen erst nach Kontrolle auf einen Besatz der Bäume und Sträucher durch einen Fachgutachter und einem Negativnachweis zulässig. Sollte eine Brut nachgewiesen werden, so ist die Fällung dieses Baumes bis zum Brutende auszusetzen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

2. Vor Beginn von Abrissarbeiten oder Arbeiten an der Fassade der Gebäude sind durch einen Fachgutachter Kontrollen auf ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Ein Abriss der Gebäude oder Fassadenarbeiten sind erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. der Naturschutzbehörde möglich.

Kampfmittel

3. Im Plangebiet ist entsprechend den Eintragungen in der Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2018) des Salzkammergutes eine kampfmittelgefährdete Fläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) ausgewiesen. Da trotz der vorhandenen Bebauung mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, müssen künftige Unterlagen zur weiteren Prüfung an das Technische Polizeiamt Sachsen-Anhalt (TPA) weitergeleitet werden.

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) hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Bernburg (Saale), | Oberbürgermeister |
| Bernburg (Saale), | Oberbürgermeister |
| Bernburg (Saale), | Oberbürgermeister |
| Bernburg (Saale), | Oberbürgermeister |
| Bernburg (Saale), | Oberbürgermeister |
| Bernburg (Saale), | Oberbürgermeister |

4. Der vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) am 28.02.2019 gebilligte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 14.03.2019 bis zum 12.04.2019 während folgender Zeiten:
Montag bis Freitag 9.00 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 abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) 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 am ____2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ____2019 vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss gebilligt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- 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 ____2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 ____2019 in Kraft getreten.

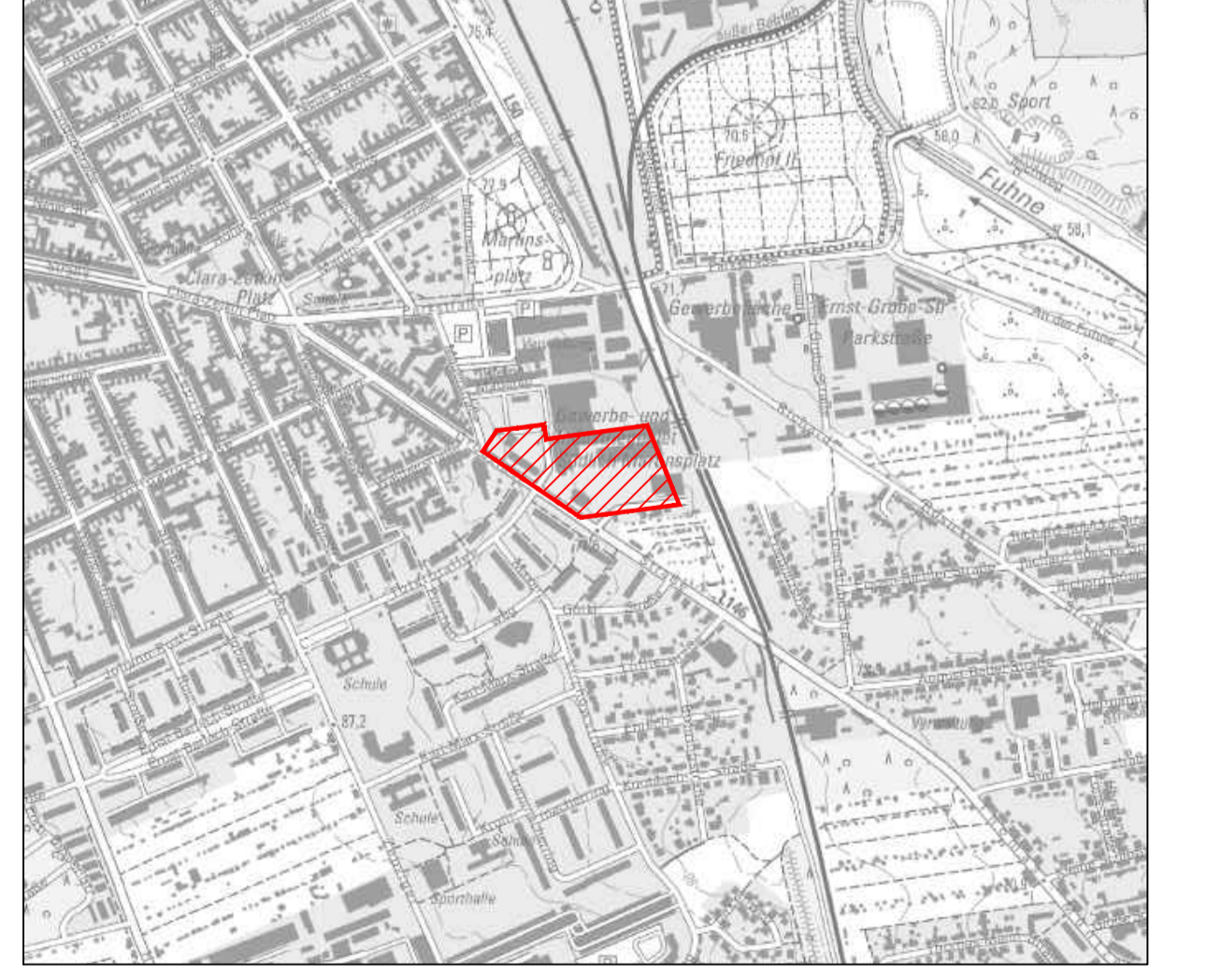
Belange des Artenschutzes

1. Baumfällungen sind nur innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 BNatSchG), d.h. außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig. Ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gehölzentnahmen erst nach Kontrolle auf einen Besatz der Bäume und Sträucher durch einen Fachgutachter und einem Negativnachweis zulässig. Sollte eine Brut nachgewiesen werden, so ist die Fällung dieses Baumes bis zum Brutende auszusetzen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

2. Vor Beginn von Abrissarbeiten oder Arbeiten an der Fassade der Gebäude sind durch einen Fachgutachter Kontrollen auf ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Ein Abriss der Gebäude oder Fassadenarbeiten sind erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. der Naturschutzbehörde möglich.

Stadt Bernburg (Saale)
Bebauungsplan Nr. 94
Kennwort: „Einzelhandelsstandort
„Holzhof“ an der Gröbziger Straße“

Verfahrensstand: 2. Entwurf
 Maßstab: 1 : 1.000
 Datum: 31. Mai 2019



Nachdruck genehmigt durch: Geobasisdaten/Julii 2016
 © Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2016, A18-224-2009-7

PLANVERFASSER:
STADT BERNBURG (SAALE)
 Planungsausschuss
 Schlossgartenstraße 16
 06406 Bernburg (Saale)
 E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de
 Tel.: 03471 659-626
 Fax: 03471 659-445

StadtLandGrün
 Stadt- und Landschaftsplanung GfR
 Am Kirchtor 10
 06108 Halle
 E-Mail: info@slg-stadtplanung.de
 Tel.: 0345 239-772 0
 Fax: 0345 239-772 22

BERNBURG
 ENTWICKELUNG
 PLANNING

¹ Dieses Regelwerk ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen.