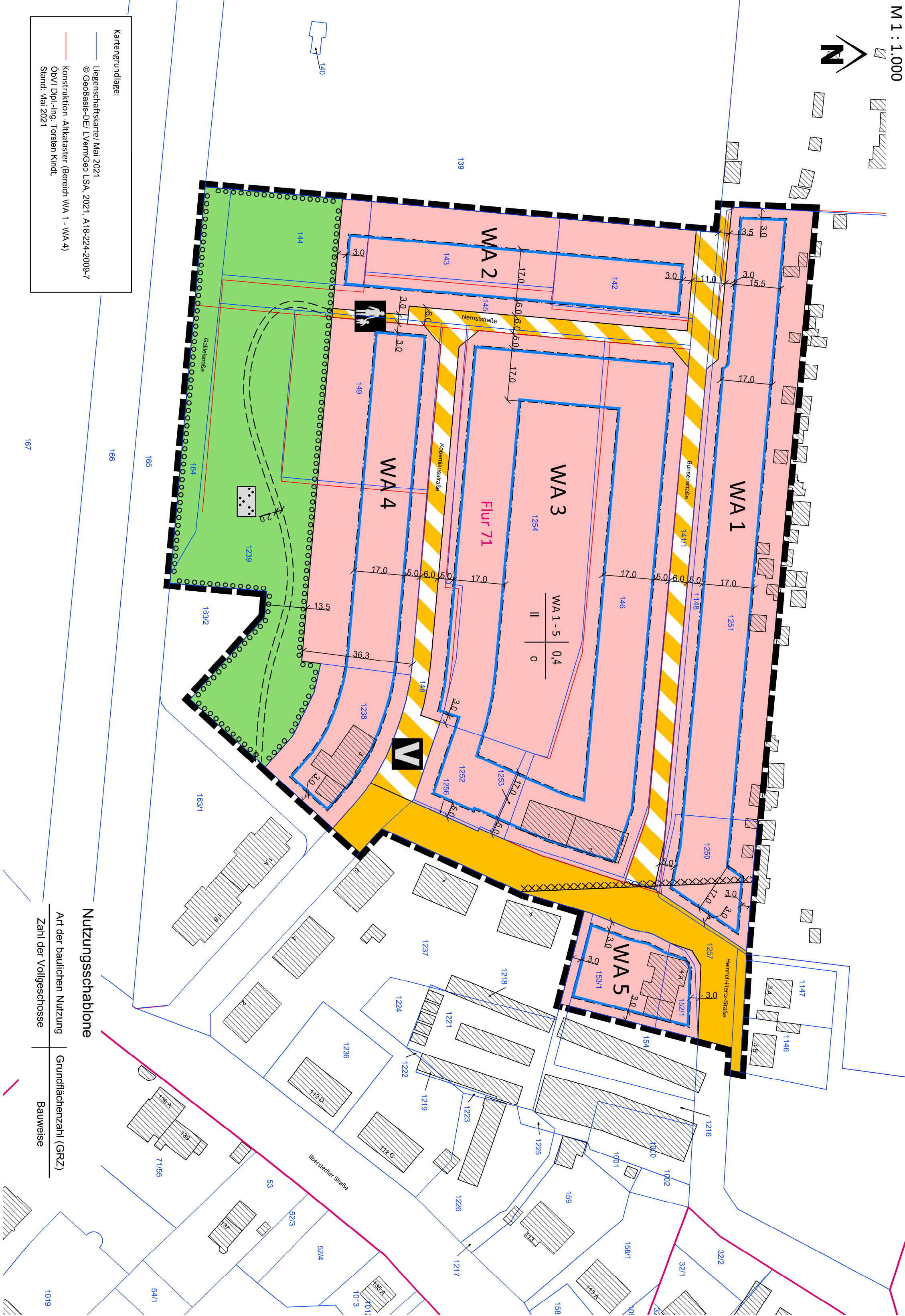


Teil A - Planzeichnung



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. 1128) hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B), als Satzung und die Begründung beschlossen.

- 1. Aufgestellt, aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 28.08.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt des Salzlandkreises am 02.09.2020 erfolgt.

Bernburg (Saale),	Oberbürgermeister
Bernburg (Saale),	Oberbürgermeister
Der vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) am, gebilligte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B), mit seiner Begründung hat 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 Auslegungsrst von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Festsetzung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am im Amtsblatt des Salzlandkreises bekannt gemacht worden.	
Bernburg (Saale),	Oberbürgermeister
Bernburg (Saale),	Oberbürgermeister
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (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) von gebilligt.	
Bernburg (Saale),	Oberbürgermeister
Bernburg (Saale),	Oberbürgermeister
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgerufen.	
Bernburg (Saale),	Oberbürgermeister
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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.	
Bernburg (Saale),	Oberbürgermeister

Teil B - Text

I Textliche Festsetzungen

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tennisplätzen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauVVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

2. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauVVO, § 14 Abs. 1 BauVVO)

In der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in der nicht überbauten Grundstücksfläche zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der Verkehrsfläche, durch die das Grundstück erschlossen ist, unzulässig.

2.2 In der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauVVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauVVO mit Ausnahme von Einfriedungen und Einfriedungsbauwerken Grundstücksflächen zwischen festgesetzten Baugrenzen und benachbarten Verkehrsflächen zugehörtem Fußgängerbereich unzulässig.

3. Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

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

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird zugunsten der Allgemeinheit ein Gehrecht mit einer Breite von 2 m festgesetzt.

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

5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mindestens 50% und höchstens 80% der Gesamtfläche mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Arten oder Sorten dieser Arten zu pflanzen. Diese Maßnahme ist spätestens in der auf die Errichtung des südlichen Straßenschnitts folgenden Planperiode durchzuführen. Die verbleibende Fläche ist mit einer artenreichen Gras-Kläuter-Mischung einzusäen zu pflegen oder der Sukzession zu überlassen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bäume	Sträucher
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Berberitze
Acer pseudoplatanus	Hartleib
Aesculus hippocastaneum	Zweiflügeliger Weißdorn
Carpinus betulus	Kastanie
Malus sylvestris	einflügeliger Weißdorn
Prunus avium	Schlehe
Prunus spinosa	Hundsrose
Scotus aucuparia	Waldkirsche
Tilia cordata	Eberesche
	Wolliger Schneeball

II Kennzeichnung

Bergbau

Der größte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bergbau-Gesellschaft Steinschneider“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untergrundasservier. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist das Unternehmen K+S Minerals and Agriculture GmbH (ehemals: europaeen salt company GmbH & Co KG). Das Bergwerkseigentum wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Die nördlich und südlich des Geltungsbereiches gelegenen Steinsalzbaufelder wurden bis Ende der 80er Jahre abgebaut und führen mit ihren Übertragungsanlagen zu Senkungen in der Tagesoberfläche. Dort bildet sich eine großräumige flache Senkungsfläche, in der Geländeoberfläche verten sich im Laufe der nächsten 100 Jahre maximale Gesamtsenkungen von 30 cm einstellen. Dies führt zu Schließungsstellen von 1 mm/m.

Das Bundesberggesetz (BergBG) sieht im § 110 vor, dass der Bauherr bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung einer baulichen Anlage den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Steigung oder Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung zu tragen hat. So hat der Inhaber des Bergwerkseigentums es im Rahmen der Anpassung gemäß § 110 BergBG für erforderlich, dass Verbundungs- und Anbauarbeiten zur Vermeidung von Schäden aus ungeteigten Senkungen im Bereich der bebauten Flächen zu vermeiden sind. Weiterhin sind bei der Planung und Bauabführung die genannten Senkungen und Schließungen zu beachten.

III Hinweise

Gemäß § 8 Abs. 2 BauO LSA wird darauf hingewiesen, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseradnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen

Offene und lebende Einfriedungen gegenüber öffentlichen Straßen sind im Vorgebietsbereich bis zu einer Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Geländeoberfläche der öffentlichen Straße am Standort der Einfriedung, zulässig, geschlossene Einfriedungen sind hier unzulässig. Als Vorgärten gelten die Gartenflächen zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudelfrontlinie.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer als Bauherr vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift gegenüber öffentlichen Straßen im Vorgebietsbereich eine geschlossene Einfriedung errichtet oder errichten lässt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 € geahndet werden.

Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVVO)

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

II Zahl der Vollgeschosses als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauVVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Nr. 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVVO)

0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVVO)

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

Verkehrsflächen (§ 23 Abs. 3 BauVVO)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

hier: Verkehrsbenutzter Bereich (§ 20 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

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

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

7. Sonstige Planzeichen

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Breite 2 m auf sich etwaig entwickelten Trampelpfaden (kein Wegebau erforderlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Bestandsgaben Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

(L)vermGeo, Mai 2021 (ÖbV) Dipl.-Ing. Torsten Kindt, Mai 2021

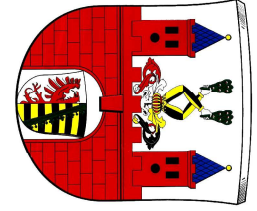
Furstücksgrenzen Furstücksgrenzen

3120 Furstücksummern Gebäude mit Hausnummern

Stadt Bernburg (Saale)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77

Kennwort: „Wohngebiet ehemalige Junkersiedlung“

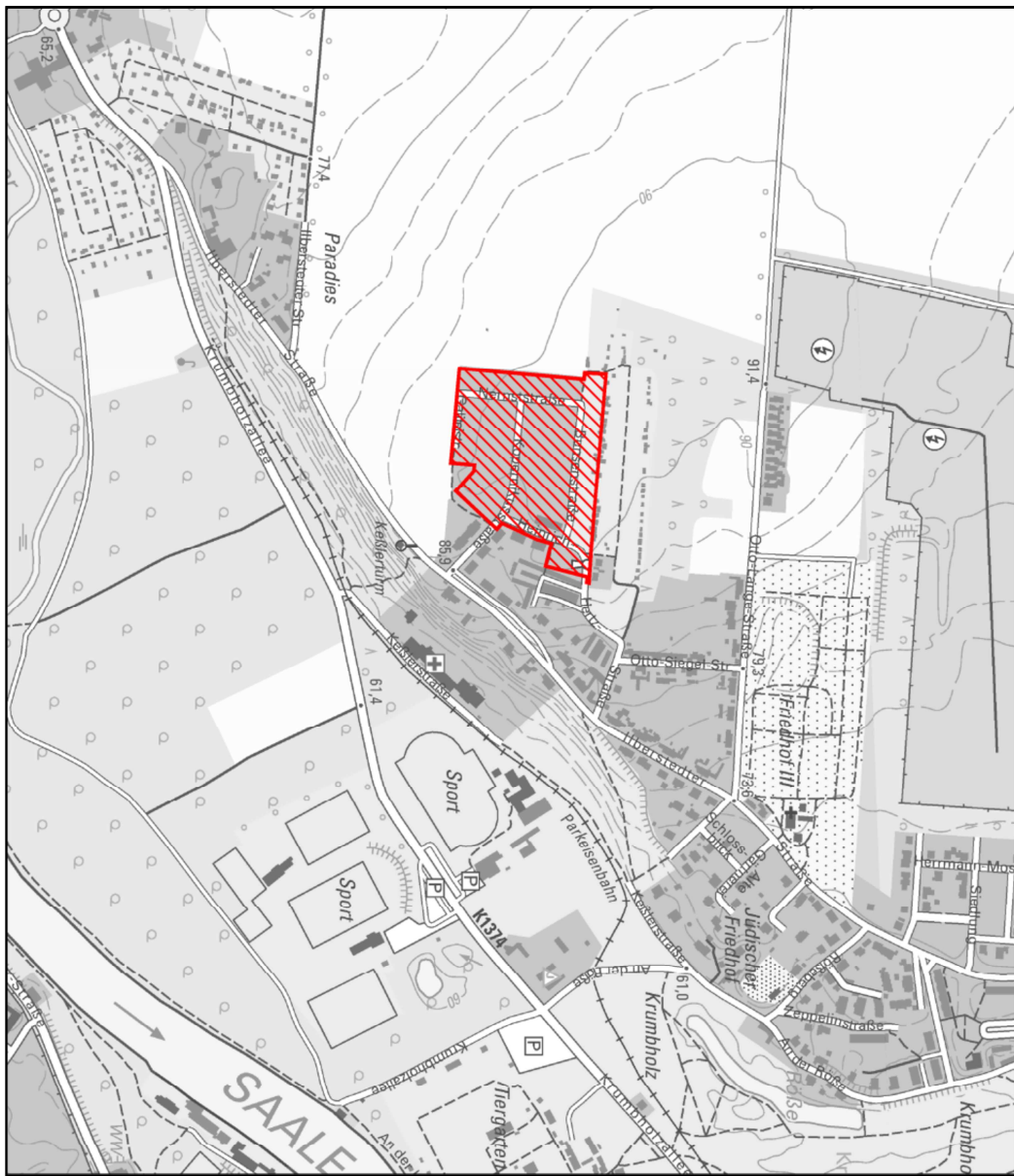


- mit örtlicher Bauvorschrift -

Verfahrensstand: Entwurf

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 02.09.2021



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